Oberhausen – Barmingholten

# Doppelhaushälfte mit großem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

***Property ID: 25227485***

www.von-poll.com

**PURCHASE PRICE:** 329.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 124,5 $m^2$ • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 584 $m^2$

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25227485 |
| Living Space | ca. 124,5 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | 01.06.2025 |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1962 |
| Type of parking | 3 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 329.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 13.05.2035 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 54.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | B |
| Year of construction according to energy certificate | 1962 |

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# The property

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# A first impression

Diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte befindet sich im attraktiven Stadtteil Barmingholten und bietet eine Wohnfläche von ca. 124,5 m² auf einem großzügigen Grundstück von etwa 584 m². Das 1962 erbaute Haus bietet zahlreiche Potenziale sowohl für Familien als auch für handwerklich begabte Käufer, die ihre eigene Vision verwirklichen möchten.

Die Immobilie besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten, die bei Bedarf auch problemlos zu einem Einfamilienhaus zusammengelegt werden können. Beide Einheiten weisen einen identischen Grundriss auf. Je Wohneinheit gibt es zwei Schlafräume, ein Badezimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Wohnzimmer. Besonders hervorzuheben ist der Balkon der Obergeschosswohnung, der vom Wohnraum aus betretbar ist und einen Blick ins Grüne bietet.

Die Ausstattung des Hauses kann als einfach bezeichnet werden, was zukünftigen Besitzern jedoch die Möglichkeit bietet, durch eine Sanierung individuelle Akzente zu setzen. Auch der Zustand der Immobilie bringt Raum für kreative Umgestaltungen und Modernisierungsarbeiten mit sich. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist das Haus ideal für Käufer geeignet, die eigenständig gestalten und ihre Ideen verwirklichen möchten.

Ein besonderes Highlight dieses Anwesens sind die zwei großzügigen überdachten Lagerhallen auf dem Grundstück. Eine der Hallen ist mit einer PKW-Hebebühne ausgestattet, was sie für Heimwerker und Autoliebhaber besonders interessant macht. Diese zusätzlichen Räumlichkeiten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und heben die Attraktivität des Angebots.

Das Grundstück selbst bietet reichlich Platz für kreative Gartengestaltung. Ob ein blühender Garten oder ein praktischer Nutzgarten – die Möglichkeiten sind vielfältig. Zudem sind die Auffahrt und der gepflasterte Bereich vor dem Haus so gestaltet, dass sie genügend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge bieten.

Die Lage in Barmingholten zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine grüne Umgebung aus, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was die Immobilie besonders für Familien attraktiv macht.

Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte eine solide Basis für eine individuelle

Gestaltung und Entwicklung. Dank der bereits vorhandenen Strukturen und Räumlichkeiten kann sie sowohl als Einfamilien- als auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden, was die Flexibilität der Nutzung erhöht. Eine Besichtigung ist zu empfehlen, um sich einen persönlichen Eindruck von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu verschaffen. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Termin zu vereinbaren.

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# All about the location

Das Zweifamilienhaus liegt im beliebten Stadtteil Barmingholten.
Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig oder mobil in wenigen Minuten.

Die Autobahnanbindungen für die A3 sowie für die A59 sind in ca. 10 Minuten mobil zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich ca.100 Meter von der Immobilie entfernt.

Der Ortskern von Holten und Schmachtendorf ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Zentral und naturnah gelegen zwischen den Stadtteilen Holten und Schmachtendorf.
Die umliegenden Waldgebiete Hiesfelder Wald sowie der Sterkrader Wald und das Rotbachtal bieten viele Möglichkeiten für Erholung und verschiedene Freizeitaktivitäten.

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 54.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com