Oberhausen – Barmingholten

Doppelhaushälfte mit großem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODICE OGGETTO: 25227485

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,5 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 584 m^2

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25227485
Superficie netta	ca. 124,5 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.06.2025
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.05.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	54.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25227485 - 46147 Oberhausen – Barmingholten

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com