Oberhausen – Heide

Attraktives Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus in ruhiger Wohnlage

Codice oggetto: 25227486

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 141 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 674 m²

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

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

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227486
Superficie netta	ca. 141 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	212.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

La proprietà

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

Una prima impressione

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1954 auf einem ca. 687m² großen Grundstück in einer äußerst attraktiven Wohnlage von Oberhausen-Heide errichtet. Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus, und besticht durch ihre flexible Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich, der im Jahr 2011 durch einen Anbau zum Garten hin erweitert wurde. Die großzügige Terrasse sowie der liebevoll gestaltete Garten sind über bodentiefe Fenster im Wohnraum oder den seitlichen Zugang vom Haus aus bequem erreichbar. Zudem sind im Erdgeschoss ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein modernisiertes Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Küche vorhanden, was eine familienfreundliche Raumaufteilung gewährleistet.

Über eine Holztreppe in der Diele gelangen Sie in das erste Obergeschoss, das einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein Esszimmer umfasst. Der Spitzboden wurde im Jahr 1967 nachträglich ausgebaut und beherbergt zwei Kammern sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Untergeschoss mit zwei Räumen sowie einem separaten Heizungsraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Direkt an die Immobilie angrenzend befinden sich die Garage, ein Hobbyraum sowie diverse Abstellflächen.

Der gepflegte Garten zeichnet sich durch eine Vielzahl an Blühsträuchern aus und verfügt über drei Gartenhäuser, die individuell genutzt werden können.

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Stadtteil Oberhausen-Heide.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sodass alltägliche Besorgungen bequem erledigt werden können. Die Anbindung an den Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien und die Autobahnauffahrt zur A516 und der A42 ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in und um Oberhausen.

Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Der Heidepark ist in unter 5 Minuten fußläufig erreichbar, der Olgapark befindet sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt.

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 212.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.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: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

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