

Oberhausen – Heide

## Atractiva casa unifamiliar o multigeneracional en una zona residencial tranquila.

Número de propiedad: 25227486



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 674 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## De un vistazo

Número de propiedad	25227486
Superficie habitable	ca. 141 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	04.07.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	212.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



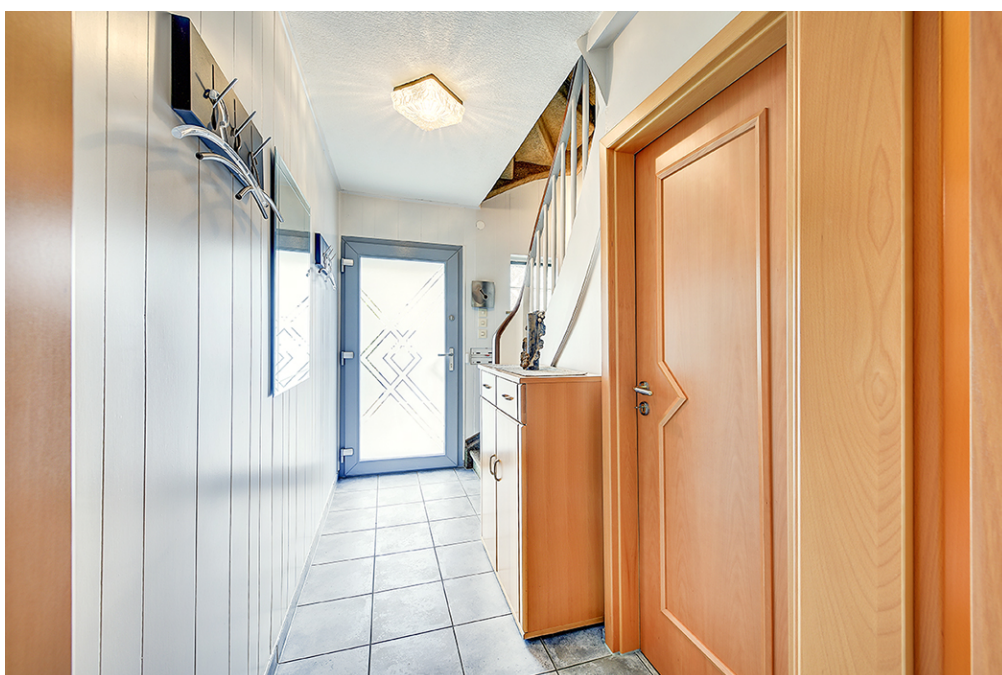
Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



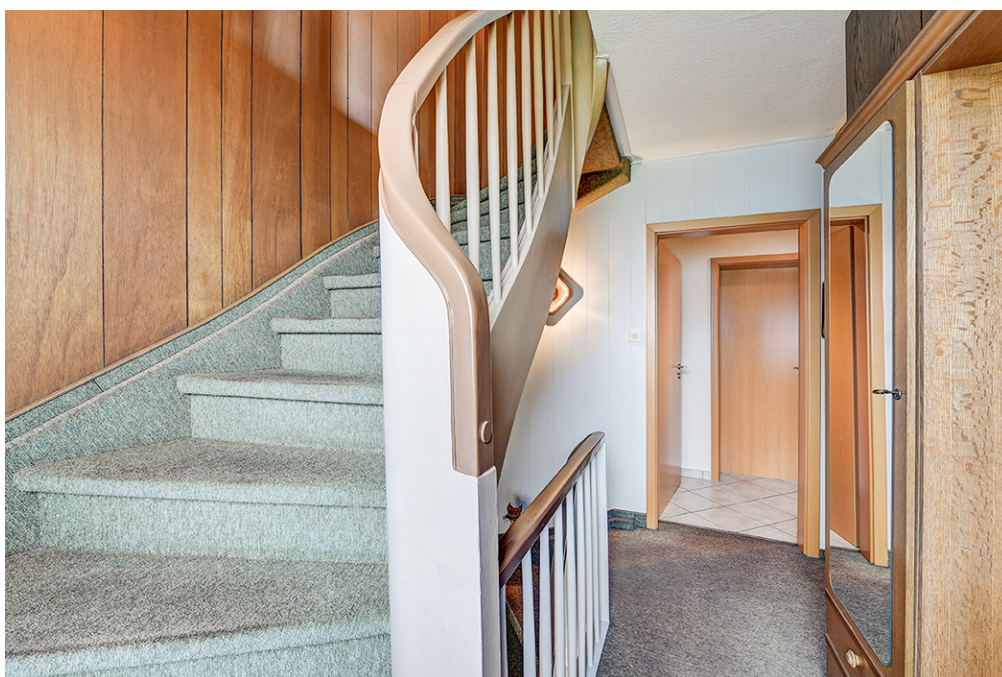
Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La propiedad



Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Una primera impresión

Esta casa adosada se construyó en 1954 en una parcela de aproximadamente 687 m<sup>2</sup> en una codiciada zona residencial de Oberhausen-Heide. La propiedad ofrece diversos usos, como vivienda unifamiliar o residencia multigeneracional, y destaca por su distribución flexible. La planta baja alberga la sala de estar, ampliada en 2011 con un anexo que da acceso al jardín. La espaciosa terraza y el precioso jardín paisajístico son fácilmente accesibles a través de los ventanales del salón o de la entrada lateral desde la casa. En la planta baja también se encuentran un dormitorio, una habitación infantil, un baño moderno con ducha y una cocina independiente, lo que garantiza una distribución ideal para familias. Una escalera de madera en el pasillo conduce a la primera planta, que incluye un amplio salón-comedor, una cocina independiente, un aseo de cortesía y un comedor. El ático, reformado en 1967, alberga dos trasteros y un baño con bañera. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece diversos usos, con dos habitaciones y una sala de calderas independiente en la planta baja. Junto a la propiedad se encuentran el garaje, una sala de ocio y varias zonas de almacenamiento. El jardín, bien cuidado, cuenta con una variedad de arbustos en flor e incluye tres casetas de jardín que pueden usarse individualmente.

Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)