

Oberhausen - Marienviertel

# Un sueño de vida verde en el distrito de Marienviertel: una vida cómoda en una ubicación céntrica

Número de propiedad: 25227495



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

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113,65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 421 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

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

Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## De un vistazo

Número de propiedad	25227495
Superficie habitable	ca. 113,65 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1904
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

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

Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	139.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.10.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1904

Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



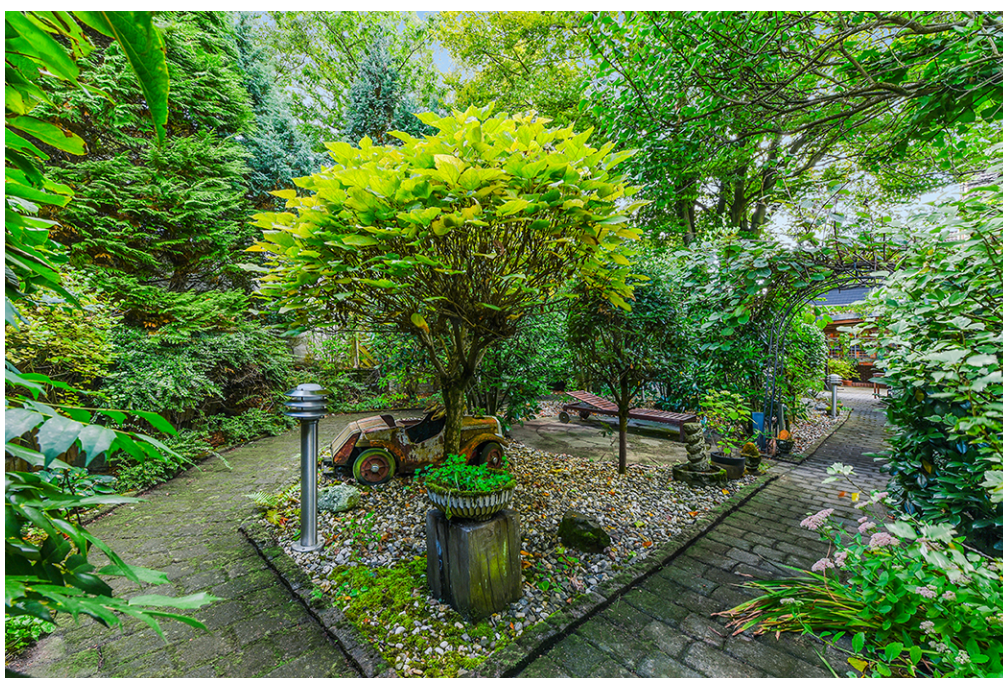
Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

## La propiedad



**Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su oasis verde! Esta casa unifamiliar con sótano data de 1904 y se encuentra en una parcela de aproximadamente 421 m<sup>2</sup> en el céntrico distrito de Alt-Oberhausen. La planta baja y el piso ofrecen aproximadamente 113,65 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Planta baja: Un luminoso y amplio espacio caracteriza el salón, que se integra a la perfección con el comedor y la cocina. En 2001, la planta baja se amplió en aproximadamente 29 m<sup>2</sup>, con acceso directo a un acogedor balcón. Desde allí, podrá disfrutar de una maravillosa vista al jardín y a la terraza central. En el centro de la propiedad se encuentra una acogedora terraza cubierta con una barbacoa ideal y amplio espacio para toda la familia. El jardín, similar a un parque, ofrece un amplio espacio para ideas creativas de paisajismo. El acceso al garaje se encuentra junto a la casa. El baño, también construido en 2001, es accesible desde el pasillo de la planta baja. Planta alta: Una escalera conduce a dos dormitorios luminosos y tranquilos y a un moderno baño con luz natural. La distribución bien proporcionada crea un ambiente cálido y acogedor, y ofrece diversas opciones de diseño para dormitorios, oficinas o habitaciones infantiles. Estado y modernizaciones: La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y en perfecto estado de conservación. En 2001 se llevaron a cabo importantes obras de modernización, que incluyeron la renovación de baños, ventanas e instalaciones eléctricas, la instalación de buhardillas y la modernización del tejado. El sótano se aisló en 2014. Público objetivo ideal: Ideal para parejas o familias pequeñas. ¿Le interesa? Estaremos encantados de mostrarle esta casa unifamiliar durante una visita personal y le proporcionaremos más detalles si lo solicita. Aproveche la oportunidad de verla usted mismo y descubrir las ventajas de esta atractiva propiedad. ¡Esperamos tener noticias suyas!

**Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## **Todo sobre la ubicación**

**Zentral in Alt-Oberhausen und dennoch ruhig gelegen, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer begehrten Wohnlage. Die Immobilie besticht durch eine harmonische Verbindung aus komfortabler Privatsphäre und fußläufig erreichbarer Infrastruktur.**

**Infrastruktur der Extraklasse: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Pendler bietet die hervorragende Anbindung an den ÖPNV eine perfekte Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs.**

**Nur 1,6 km trennt Sie vom Oberhausener Hauptbahnhof, der Ihnen eine zuverlässige Anbindung an regionale und überregionale Ziele bietet. Zusätzlich erreicht man das beliebte Centro in Oberhausen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Unterhaltung und Gastronomie in nur 2,2 km Fußweg – ideal für Freizeit- und Shopping-Treks.**

**Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**Número de propiedad: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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)**