

Oberhausen – Sterkrade

## ¡Ubicación de ensueño! Casa adosada en un entorno natural.

*Número de propiedad: 25227512*



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

**PRECIO DE COMPRA: 479.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.192 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## De un vistazo

Número de propiedad	25227512	Precio de compra	479.000 EUR
Superficie habitable	ca. 128 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1934		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	234.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.04.2035	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1934

Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## La propiedad



Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada y construida en 1934 y ampliada en la década de 1990, ofrece aproximadamente 128 m<sup>2</sup> de espacio habitable y se encuentra en una generosa parcela de unos 2192 m<sup>2</sup>. La propiedad cuenta con una distribución bien diseñada y es ideal para los amantes de la naturaleza que aprecian un amplio jardín. En la planta baja, encontrará un salón bien proporcionado con acceso directo a la terraza elevada, creando una transición fluida hacia el exterior. Desde aquí, podrá disfrutar de una atractiva vista al amplio jardín, que ofrece numerosas posibilidades de paisajismo. Frente al salón se encuentra el comedor, junto al cual se encuentra la funcional cocina. Esta distribución crea un ambiente abierto pero estructurado. El dormitorio principal también se encuentra en esta planta. El baño, también en esta planta, cuenta con bañera y ducha. Un aseo de cortesía independiente completa la sala de estar de la planta baja. Una escalera de madera en el pasillo conduce a la primera planta. Aquí encontrará dos dormitorios contiguos que pueden usarse de forma flexible: como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o espacios de trabajo. Una sala de ocio adicional ofrece espacio para actividades de ocio y aficiones creativas. Otro aseo en esta planta proporciona mayor comodidad. La casa cuenta con un sótano completo, que ofrece espacio útil adicional. Además de un lavadero, encontrará la sala de calderas, un trastero independiente y un espacioso taller con calefacción, ideal para aficionados al bricolaje o como sala de ocio. El amplio jardín es, sin duda, el punto fuerte de la propiedad. Ofrece máxima privacidad y espacio para un paisajismo creativo. Ya sean parterres, árboles frutales o un huerto, las posibilidades son infinitas y se pueden adaptar a sus preferencias individuales. El garaje y la plaza de aparcamiento delantera se encuentran justo al lado de la casa. Detrás del garaje hay una zona de estar parcialmente acristalada que también se puede abrir completamente por un lado. En resumen, esta casa adosada se presenta como un hogar encantador para familias o parejas que valoran una ubicación tranquila con un amplio terreno. La estructura del edificio, bien cuidada, y la distribución funcional de las habitaciones crean un ambiente confortable que ofrece numerosas posibilidades de diseño. Merece la pena visitarla para descubrir y experimentar todo el potencial de esta propiedad.

Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Todo sobre la ubicación

Naturfreunde aufgepasst! Das Naherholungsgebiet „Sterkrader-Heide“ liegt vor der Haustüre.

Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Die Autobahnanbindung zur A2 könnte besser nicht sein und mobil in unter 5 Minuten zu erreichen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken finden Sie im Stadtteil Königshardt, dieser bietet im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spiering-Platz zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Número de propiedad: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

## 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)