

Oberhausen - Marienviertel

Un rêve de vie écologique dans le quartier de Marienviertel – un confort de vie optimal en plein centre-ville

CODE DU BIEN: 25227495



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,65 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 421 m²

CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227495
Surface habitable	ca. 113,65 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1904
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	139.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



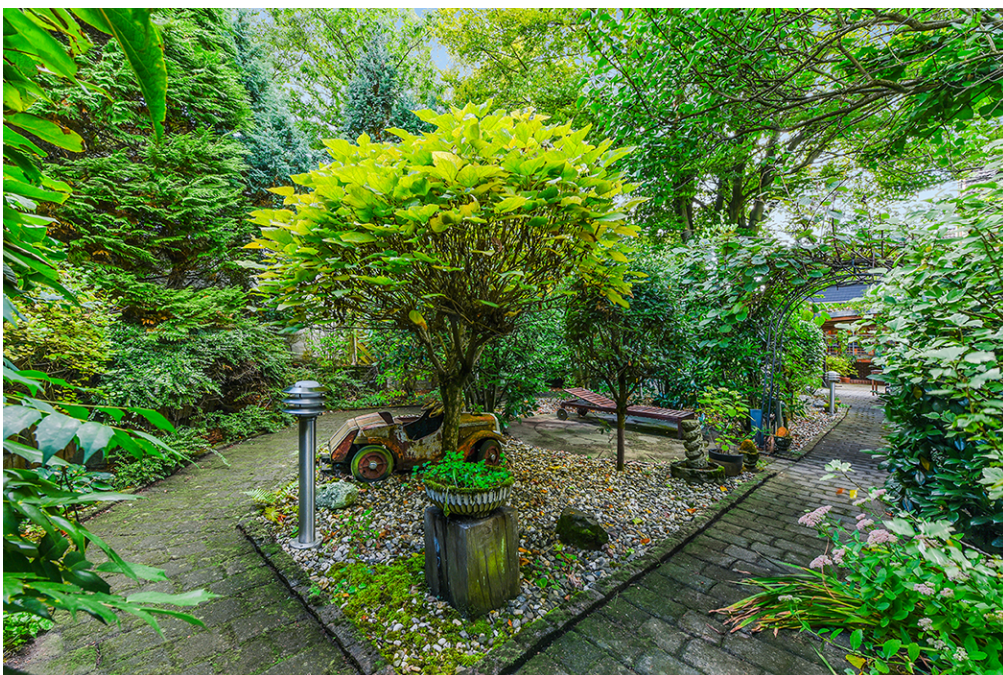
CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Une première impression

Bienvenue dans votre oasis de verdure en pleine ville ! Cette maison individuelle avec sous-sol date de 1904 et se situe sur un terrain d'environ 421 m² dans le quartier central d'Alt-Oberhausen. Le rez-de-chaussée et l'étage offrent environ 113,65 m² de surface habitable.

Rez-de-chaussée : Un salon lumineux aux proportions généreuses se distingue par son agencement ouvert sur la salle à manger et la cuisine. En 2001, le rez-de-chaussée a été agrandi d'environ 29 m², donnant directement sur un balcon accueillant. De là, vous profiterez d'une vue magnifique sur le jardin et la terrasse centrale. Au cœur de la propriété se trouve une terrasse couverte et conviviale, idéale pour les barbecues et offrant un espace généreux pour toute la famille. Le jardin arboré offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. L'allée menant au garage est située à côté de la maison. La salle de bains, également construite en 2001, est accessible depuis le couloir du rez-de-chaussée.

À l'étage : Un escalier dessert deux chambres lumineuses et calmes ainsi qu'une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle. L'agencement harmonieux crée une atmosphère chaleureuse et accueillante et offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour les chambres, les bureaux ou les chambres d'enfants.

État et rénovations : La propriété est en excellent état et très bien entretenue. D'importants travaux de rénovation ont été réalisés en 2001, incluant la rénovation des salles de bains, des fenêtres et du système électrique, l'ajout de lucarnes et la modernisation de la toiture. Le sous-sol a été isolé en 2014.

Public cible idéal : Parfaitement adaptée aux couples ou aux petites familles. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous faire visiter cette maison individuelle et de vous fournir de plus amples informations sur demande. Saisissez l'opportunité de découvrir par vous-même les atouts de cette charmante propriété. Nous espérons avoir de vos nouvelles !

CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com