

Oberhausen - Schwarze Heide

Maison multigénérationnelle avec beaucoup d'espace pour toute la famille !

CODE DU BIEN: 25227505



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m²

CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227505	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 170 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Aménagement	Terrasse, WC invités
Salles de bains	3		
Année de construction	1903		

CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	263.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1903

CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

La propriété



CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Une première impression

Cette charmante maison familiale, construite en 1903 et dotée d'un sous-sol, se situe sur un terrain spacieux d'environ 850 m². Avec environ 170 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux, la propriété offre de multiples possibilités d'aménagement et un espace généreux pour laisser libre cours à votre imagination. Le hall d'entrée accueillant dessert l'appartement du rez-de-chaussée. Depuis le petit couloir, vous accédez à la chambre d'enfants ou au bureau, ainsi qu'à la chambre spacieuse et lumineuse. Le cœur de ce niveau est le salon aux proportions harmonieuses, offrant un espace confortable pour un coin salon et salle à manger. De là, vous accédez directement à la cuisine fonctionnelle, qui donne sur la terrasse latérale et le jardin idyllique. Une salle de bain lumineuse avec douche complète l'agencement du rez-de-chaussée. Des toilettes séparées pour les invités se trouvent à l'étage, accessible par l'escalier. Au premier étage, un hall d'entrée accueillant avec un espace pour votre dressing vous accueille. De là, vous accédez à la chambre spacieuse et lumineuse. La salle à manger attenante, tout aussi spacieuse, offre un espace généreux pour un coin repas confortable. Depuis le couloir, vous accédez au salon aux proportions harmonieuses, qui communique directement avec la cuisine fonctionnelle, suffisamment spacieuse pour accueillir une table à manger. La salle de bain de ce niveau est équipée d'une baignoire et d'une douche. Les combles aménagés offrent des pièces confortables et spacieuses, avec des poutres apparentes qui ajoutent au charme de l'espace. Vous y trouverez suffisamment de place pour créer une chambre, un bureau ou un salon selon vos besoins. Attenante, une cuisine indépendante avec un espace pour une petite table à manger et une salle d'eau complètent cet espace. Veuillez noter : le logement nécessite des travaux de rénovation et sera livré entièrement vide, sur rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Oberhausener Stadtteil Schwarze Heide. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung mit zugleich sehr guter Infrastruktur aus.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnauffahrten A3 Richtung Köln und Hannover sowie die umliegenden Stadtteile und das Oberhausener Zentrum. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, sodass Sie bequem und schnell an Ihr Ziel gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Singles, Paare und Familien.

Schwarze Heide bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 263.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

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