

Oberhausen – Sterkrade

Emplacement de rêve ! Maison jumelée dans un cadre naturel exceptionnel.

CODE DU BIEN: 25227512



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.192 m²

CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227512
Surface habitable	ca. 128 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1934
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	479.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	234.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1934

CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La propriété



CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Une première impression

Cette maison jumelée bien entretenue, construite en 1934 et agrandie dans les années 1990, offre environ 128 m² de surface habitable et se situe sur un terrain généreux d'environ 2192 m². La propriété bénéficie d'une distribution bien pensée et est idéale pour les amoureux de la nature qui apprécient un grand jardin. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un séjour aux proportions harmonieuses avec accès direct à la terrasse surélevée, créant une transition fluide vers l'extérieur. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur le vaste jardin, qui offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. En face du séjour se trouve la salle à manger, adjacente à la cuisine fonctionnelle. Cet agencement crée une atmosphère à la fois ouverte et structurée. La chambre principale se situe également à ce niveau. La salle de bains, également à ce niveau, est équipée d'une baignoire et d'une douche. Un WC séparé complète le rez-de-chaussée. Un escalier en bois dans le couloir mène à l'étage. Vous trouverez ici deux chambres communicantes aux multiples possibilités d'aménagement : chambres d'enfants, chambres d'amis ou espaces de travail. Une pièce supplémentaire, idéale pour les loisirs et les activités créatives, est également disponible. Un WC supplémentaire à cet étage offre un confort accru. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant un espace supplémentaire aménageable. Outre une buanderie, vous y trouverez la chaufferie, un cellier séparé et un atelier spacieux et chauffé, parfait pour les bricoleurs ou comme salle de loisirs. Le grand jardin est sans conteste le point fort de la propriété. Il offre une intimité maximale et un espace idéal pour laisser libre cours à votre créativité en matière d'aménagement paysager. Parterres de fleurs, arbres fruitiers ou potager : les possibilités sont infinies et peuvent être personnalisées selon vos envies. Le garage et la place de parking devant la maison sont situés juste à côté. Derrière le garage se trouve une terrasse partiellement vitrée, dont un côté peut être entièrement ouvert. En résumé, cette maison jumelée est une demeure de charme pour les familles ou les couples recherchant un cadre paisible et un grand terrain. La structure bien entretenue du bâtiment et l'agencement fonctionnel des pièces créent un cadre de vie confortable offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Une visite s'impose pour découvrir et apprécier pleinement le potentiel de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Tout sur l'emplacement

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-Spierung-Platz zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.60 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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