

Oberhausen – Schwarze Heide

# Több generáció számára kialakított ház, rengeteg hellyel az egész család számára!

VP azonosító: 25227505



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

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 850 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Áttekintés

VP azonosító	25227505	Vételár	289.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	7		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1903	Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	263.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide**

## Az első benyomás

Ez a bájos, több generáció számára kialakított, 1903-ban épült, pincével rendelkező ház egy tágas, körülbelül 850 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. A három szinten elterülő, körülbelül 170 m<sup>2</sup>-es lakótérrel az ingatlan sokféle felhasználási módot és bőséges teret kínál az egyéni tervezési ötletek megvalósításához. A hívogató eloszoba a földszinti lakásba vezet. A kis folyosóról a gyerekszobába vagy a dolgozószobába, valamint a tágas, világos hálósobába juthatunk. Az emelet szíve a jól arányos nappali, amely rengeteg helyet kínál egy kényelmes nappali és étkező számára. Innen közvetlenül a praktikus konyhába juthatunk, amely az oldalsó teraszra és az idilli kertbe vezet. A földszinti elrendezést egy világos, zuhanyzós fürdőszoba teszi teljessé. A galérián, a lépcsőn keresztül egy külön vendég-WC található. Az első emeleten egy hívogató eloszoba várja Önt, ahol elfér a gardróbja. Innen juthat be a tágas, világos hálósobába. A szomszédos, tágas étkező bőséges helyet kínál egy kényelmes étkezőgarnitúra számára. A folyosóról nyílik a jól arányos nappali, amely közvetlen hozzáférést biztosít a funkcionálisan kialakított konyhához – ahol boven van hely egy étkezőasztalnak. Az ezen a szinten található fürdőszobában kád és zuhanyzó található. A tetotér hangulatos és tágas szobákat kínál, szabadon hagyott fagerendákkal, amelyek tovább növelik a tér varázsát. Itt rengeteg helyet talál egy hálósoba, iroda vagy nappali kialakításához, az Ön igényei szerint. Ehhez csatlakozik egy különálló konyha, ahol egy kis étkezőasztal és egy zuhanyzó található. Megjegyzés: Az ingatlan felújításra szorul, és megállapodás szerint teljesen üresen kerül átadásra.

**VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 263.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25227505 - 46149 Oberhausen – Schwarze Heide

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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