Oberhausen – Walsumermark

Tanto spazio per due generazioni in una posizione idilliaca

Codice oggetto: 25227496

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 165,75 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.809 m^2

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227496
Superficie netta	ca. 165,75 m²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	264.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

La proprietà

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1955 con solidi metodi di costruzione, si presenta oggi come un'attraente proprietà residenziale per famiglie o nuclei familiari multigenerazionali. Con un'ampia superficie abitabile di circa 165,75 m², la casa offre versatili possibilità di utilizzo e ampio spazio per le esigenze abitative individuali. L'immobile sorge su un ampio terreno di circa 1.809 m² e offre numerose possibilità di progettazione per gli spazi esterni, che si tratti di relax, gioco o giardinaggio. La proprietà comprende otto stanze, sei delle quali possono essere utilizzate come camere da letto. Questo rende la casa ideale per famiglie numerose, nuclei familiari multigenerazionali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Sono disponibili in totale tre bagni con luce naturale, ognuno dotato di sanitari funzionali per migliorare il comfort quotidiano. Il piano terra comprende un'ampia zona giorno e due camere da letto. La cucina e il bagno sono organizzati in modo pratico e offrono spazio per le esigenze quotidiane. L'accesso al seminterrato avviene tramite il corridoio dell'appartamento al piano terra. Una scala nell'ingresso conduce all'appartamento al piano superiore. Qui troverete un vero e proprio miracolo di spazio con una vista mozzafiato e un'ampia superficie abitabile di circa 99 m². La disposizione comprende tre camere da letto o camerette per bambini, un soggiorno molto spazioso (dove due stanze sono state unite in un unico grande ambiente), due bagni con luce naturale – uno con vasca, uno con doccia – e una cucina separata con zona pranzo adiacente. Un punto di forza particolare è l'ampio giardino, che offre una varietà di opportunità per il tempo libero, gli hobby e il relax. Qui, i bambini possono giocare, gli appassionati di giardinaggio possono coltivare la loro passione o godersi le serate estive all'aperto. Una terrazza offre ulteriore spazio per ore di relax immersi nella natura. La proprietà comprende anche ampi parcheggi, due garage e una grande casetta da giardino situata dietro la terrazza. Sono stati effettuati i seguenti ammodernamenti: l'impianto elettrico è stato parzialmente aggiornato nel 2000. L'impianto elettrico al primo piano è stato rinnovato nel 2011. I bagni al primo piano sono stati modernizzati nel 2011. Il bagno al piano terra è stato modernizzato a metà degli anni '90. L'isolamento interno è stato installato nel 2017. Tra il 2010 e il 2012, l'impianto di riscaldamento e tutte le tubature dell'acqua in tutta la casa sono stati sostituiti. L'appartamento al piano superiore è stato completamente ristrutturato nel 2017. Questa casa bifamiliare combina comfort abitativo con flessibilità di progettazione e offre ampi spazi per famiglie numerose o soluzioni abitative condivise. Scoprite di persona le numerose possibilità offerte da questa proprietà e fissate un appuntamento. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Tutto sulla posizione

Das Zweifamilienhaus liegt im schönen Oberhausener Norden zwischen den Stadtteilen Schmachtendorf und Königshardt.

Die Ortskerne von Königshardt und Schmachtendorf sind mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten, Ärzten, Banken, Apotheken, Tennisplätze und Fitnessstudios innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Ihr neues zu Hause ist verkehrsgünstig gelegen, so dass eine praktische und zügige Anbindung an das Autobahnnetz der A3, A2, A516, A59 gegeben ist. So sind alle Städte des Ruhrgebiets und Rheinlands schnell zu erreichen.

Der Sterkrader Wald liegt unmittelbar vor der Haustür und bietet mit seinen kilometerlangen Spazierwegen ein buntes Unterhaltungsprogramm für die ganze Familie.

Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gegeben.

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 264.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
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.

Codice oggetto: 25227496 - 46147 Oberhausen – Walsumermark

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com