

Oberhausen – Osterfeld-West

Spaziosa casa a schiera con fascino - vicina alla natura e al parco ricreativo Centro, Emscher e Vonderort

Codice oggetto: 25227472



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 130 m²

Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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

Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227472
Superficie netta	ca. 123 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1925

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	21.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	177.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



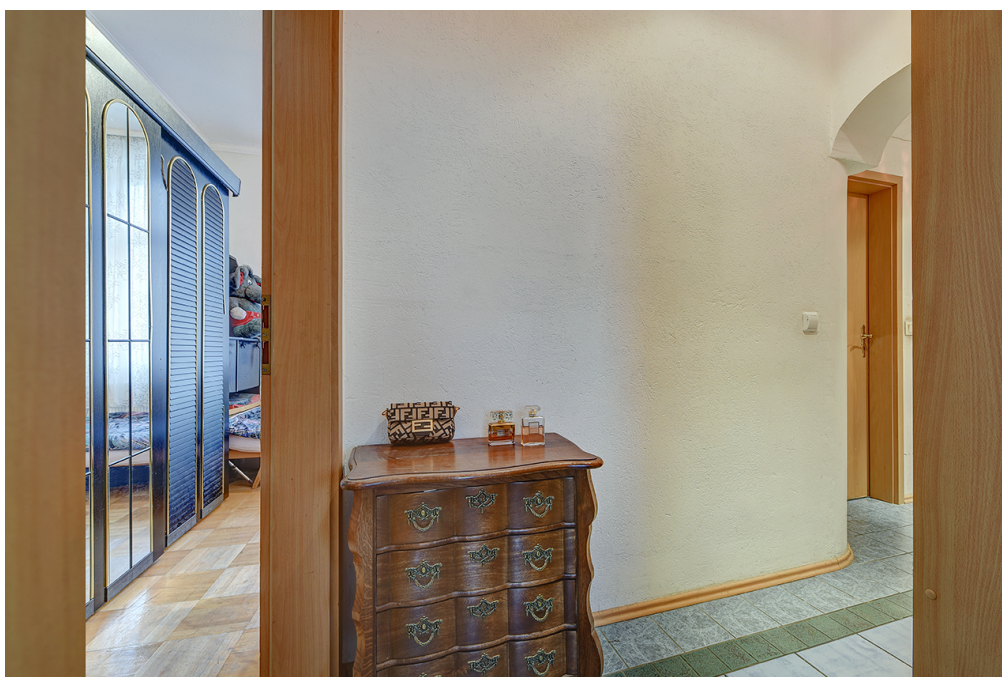
Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

La proprietà



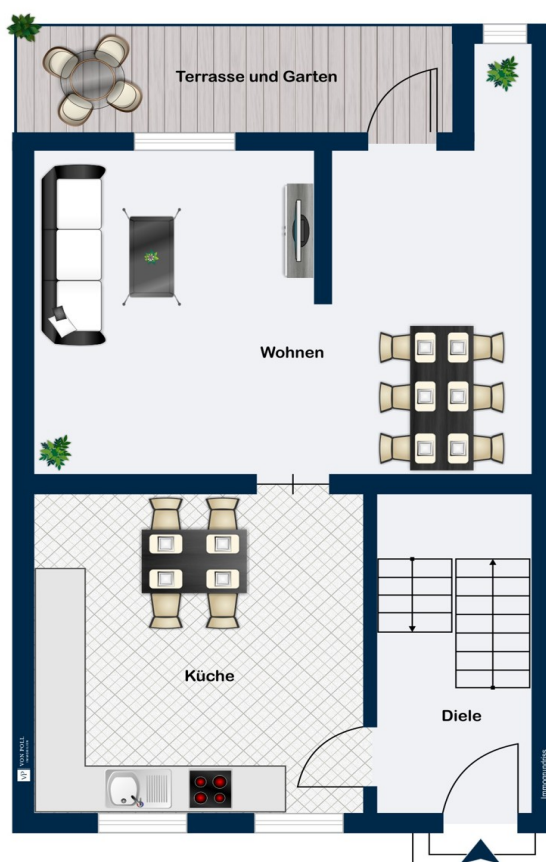
Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

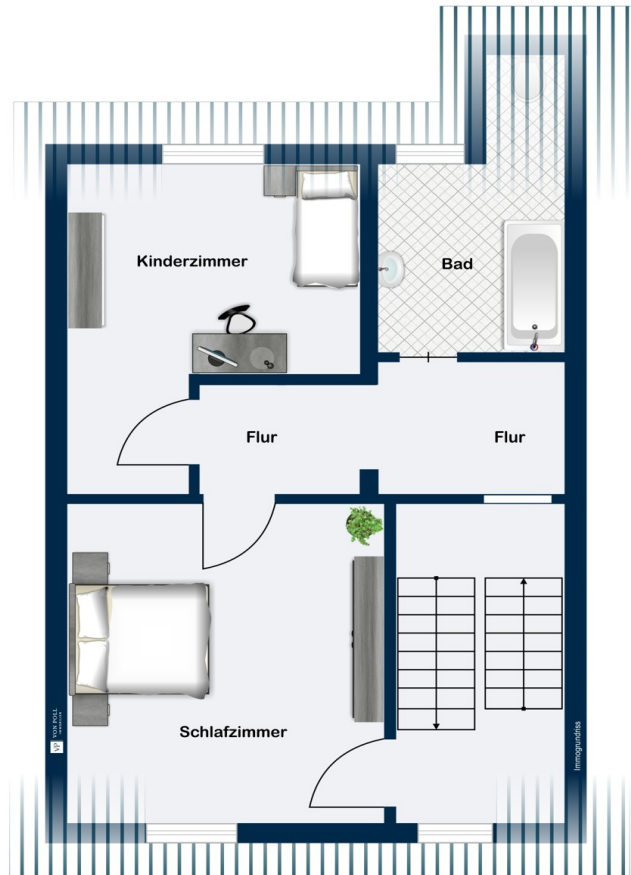
La proprietà

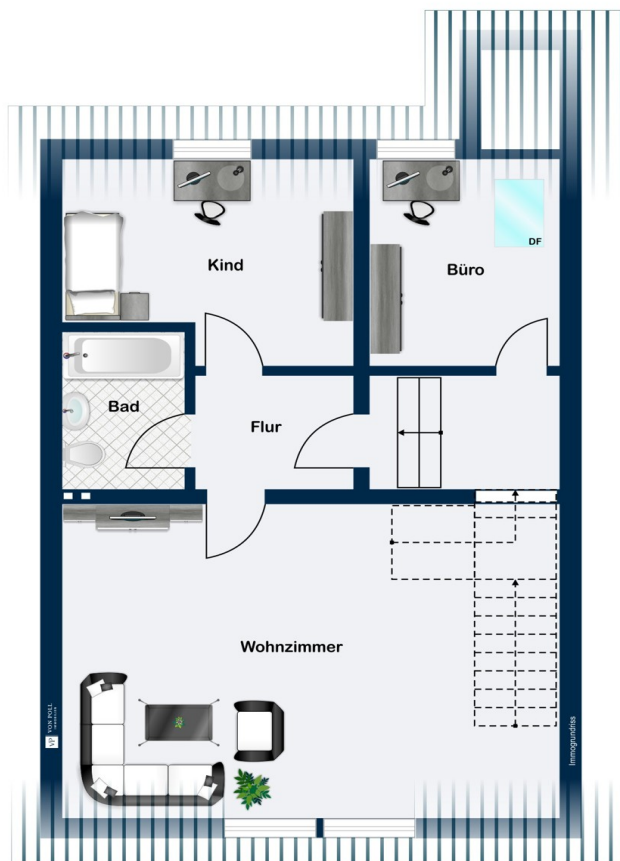


Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Una prima impressione

Questa casa a schiera, costruita nel 1925, fa parte di un complesso residenziale con diverse case suddivise secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). All'interno di questa struttura, tuttavia, la casa è completamente indipendente: con ingresso indipendente, giardino privato, distribuzione funzionale su più piani e allacciamenti separati. Offre quindi tutti i vantaggi di una casa unifamiliare indipendente, combinati con i vantaggi organizzativi di un complesso gestito congiuntamente. Con circa 123 m² di superficie abitabile (in base alle planimetrie disponibili, non vincolanti), la casa offre una disposizione spaziosa e adatta alle famiglie, perfettamente completata da numerosi ripostigli e vani di servizio. L'immobile si trova in una tranquilla e consolidata zona residenziale di Oberhausen, con ottimi collegamenti di trasporto e infrastrutture. Disposizione: Il piano terra colpisce per l'invitante soggiorno e zona pranzo, nonché per la cucina separata di ampie dimensioni. Da qui si accede direttamente alla terrazza scoperta, il luogo ideale per rilassarsi all'aperto. L'area giardino offre ulteriore spazio per il tempo libero e la cura del paesaggio. Al primo piano si trovano un'ampia camera da letto, uno studio e un bagno, ideali per un ufficio in casa o per gli ospiti. La mansarda comprende due accoglienti camerette, un altro bagno e un pratico ripostiglio. Un ulteriore piano mansardato ospita un altro ripostiglio e un ampio spazio con ampi spazi di stoccaggio e potenziali utilizzi. Seminterrato: Il seminterrato completamente rifinito offre un vero vantaggio in termini di spazio: oltre a un bagno per gli ospiti, una lavanderia e un ripostiglio, ci sono due ampie cantine e un ulteriore locale sotto la terrazza, che offrono ulteriore spazio di stoccaggio o possibilità creative. Spazio esterno: Un giardino curato con cura invita a rilassarsi e distendersi. La terrazza confina con la zona giorno e non è coperta, ma il suo orientamento e il collegamento con il giardino offrono un elevato grado di privacy. Proprietà: La proprietà si estende su circa 130 m² ed è progettata per una facile manutenzione, ideale per chi desidera godersi un giardino senza troppa fatica. Caratteristiche e ammodernamenti Anno di costruzione: 1925 Copertura del tetto e ristrutturazione: 2017 Riscaldamento centralizzato a gas: Anno di installazione: 2014 Tubature (acqua/fognatura): prevalentemente degli anni '90 e 2000 Impianto elettrico: prevalentemente degli anni '90 Finestre: finestre in PVC degli anni '80 Cucina componibile: Anno di installazione: circa 2001 Bagni: in buone condizioni degli anni '90 Pavimenti: prevalentemente piastrelle degli anni '90 Porte interne: degli anni 2000 Caratteristiche speciali Circa 123 m² di superficie abitabile (non misurata con precisione, in base alla planimetria) Disposizione adatta alle famiglie su più piani Due bagni + WC per gli ospiti separato nel seminterrato Due ampie stanze nel seminterrato + terrazza nel seminterrato Ripostiglio e spazio di servizio in soffitta Giardino privato con terrazza Posizione tranquilla ma centrale a Oberhausen Uso indipendente all'interno di un

condominio Nota: le informazioni sulla superficie abitabile si basano sulle planimetrie esistenti e potrebbero differire dalle misurazioni ufficiali successive. Il calcolo potrebbe differire. Su richiesta, ad esempio per la presentazione alla banca finanziatrice, verrà fornito un calcolo esatto della superficie abitabile.

Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Osterfeld-West in Oberhausen. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar, was den Alltag besonders bequem macht.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Stadtteile. Auch Autofahrer profitieren von der guten Erreichbarkeit wichtiger Autobahnen. Die A42 ist nur wenige Minuten entfernt und verbindet Oberhausen mit Städten wie Duisburg und Gelsenkirchen. Ebenso ist die A516 schnell erreichbar, die direkt ins Oberhausener Stadtzentrum führt und eine Anbindung an die A3 ermöglicht, eine wichtige Nord-Süd-Verbindung zwischen den Niederlanden und Süddeutschland.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Centro Oberhausen, einem der größten Einkaufs- und Freizeitzentren Europas. Hier gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants, ein Kino und viele weitere Freizeitmöglichkeiten. Wer Erholung in der Natur sucht, findet sie in den nahegelegenen Parks wie dem Revierpark Vonderort oder dem Kaisergarten, die zum Spazieren, Sport und Entspannen einladen.

Codice oggetto: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 177.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. 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: 25227472 - 46117 Oberhausen – Osterfeld-West

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