

Oberhausen – Heide

## Attraiante casa unifamiliare o multigenerazionale in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25227486



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 674 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

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

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25227486    |
| Superficie netta    | ca. 141 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 7           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1954        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 395.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone       |

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 212.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954                             |



Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

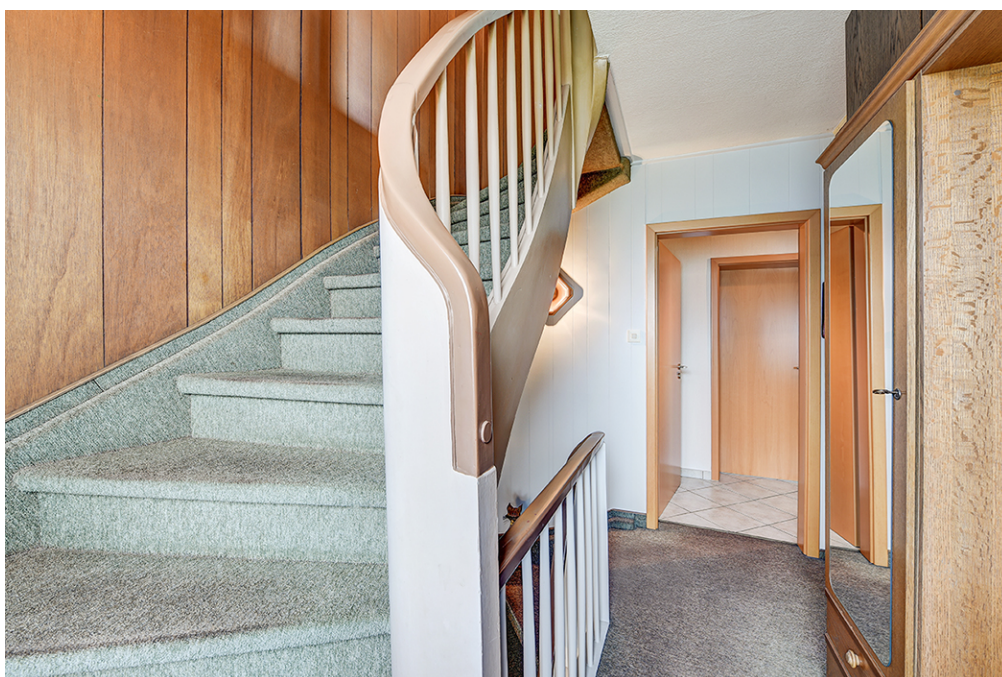
## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà





Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare è stata costruita nel 1954 su un terreno di circa 687 m<sup>2</sup> in una zona residenziale molto ambita di Oberhausen-Heide. L'immobile offre una varietà di utilizzi, come casa unifamiliare o residenza multigenerazionale, e colpisce per la sua planimetria flessibile. Il piano terra comprende la zona giorno, ampliata nel 2011 con un'aggiunta che conduce al giardino. L'ampia terrazza e il giardino splendidamente curato sono facilmente accessibili tramite le finestre a tutta altezza nel soggiorno o dall'ingresso laterale della casa. Al piano terra si trovano anche una camera da letto, una cameretta per bambini, un bagno modernizzato con doccia e una cucina separata, garantendo una disposizione ideale per le famiglie. Una scala in legno nel corridoio conduce al primo piano, che comprende un'ampia zona giorno e pranzo, una cucina separata, un bagno per gli ospiti e una sala da pranzo. La mansarda è stata ristrutturata nel 1967 e ospita due ripostigli e un bagno con vasca. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre una varietà di utilizzi con due stanze e un locale caldaia separato al piano inferiore. Adiacenti alla proprietà si trovano il garage, una sala hobby e vari ripostigli. Il giardino ben curato presenta una varietà di arbusti fioriti e comprende tre capanni da giardino utilizzabili singolarmente.



Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Stadtteil Oberhausen-Heide.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, sodass alltägliche Besorgungen bequem erledigt werden können. Die Anbindung an den Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien und die Autobahnauffahrt zur A516 und der A42 ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in und um Oberhausen.

Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Der Heidepark ist in unter 5 Minuten fußläufig erreichbar, der Olgapark befindet sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt.

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 212.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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. 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.

Codice oggetto: 25227486 - 46117 Oberhausen – Heide

## 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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