

Oberhausen - Marienviertel

Un sogno di vita green nel quartiere Marienviertel: vivere comodamente in posizione centrale

Codice oggetto: 25227495



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,65 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 421 m²

Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

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

Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227495
Superficie netta	ca. 113,65 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1904
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

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

Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	139.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1904

Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



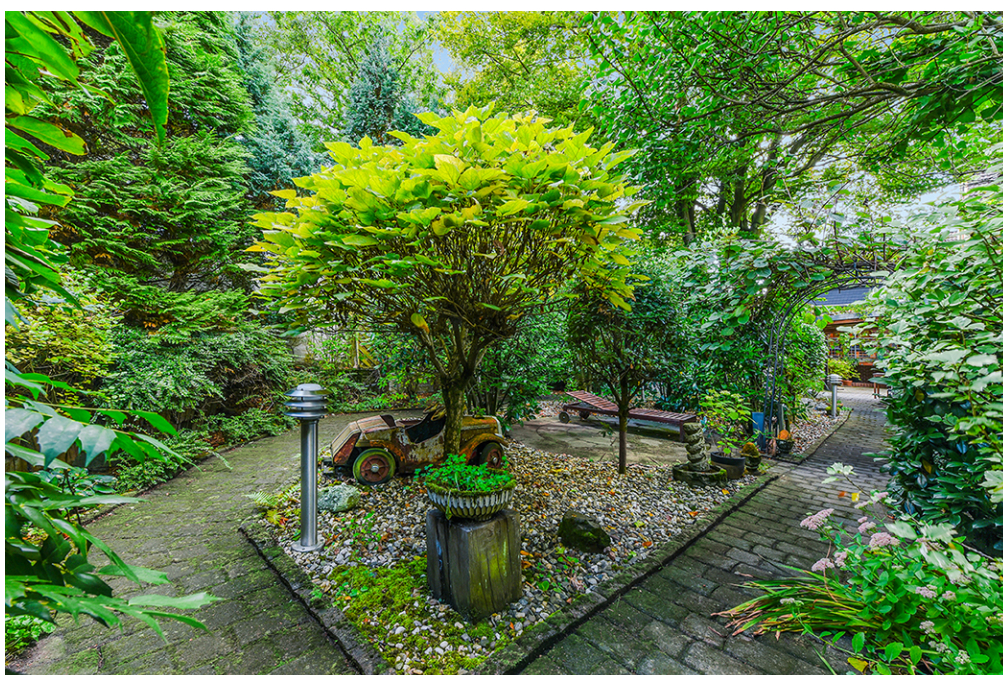
Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra oasi verde urbana! Questa casa indipendente con seminterrato risale al 1904 e si trova su un terreno di circa 421 m² nel quartiere centrale di Alt-Oberhausen. Il piano terra e i piani superiori offrono circa 113,65 m² di superficie abitabile. Piano terra: un soggiorno luminoso e dalle dimensioni generose caratterizza il soggiorno, che si fonde armoniosamente con la zona pranzo e la cucina. Nel 2001, il piano terra è stato ampliato di circa 29 m², conducendo direttamente a un accogliente balcone. Da lì, si può godere di una splendida vista sul giardino e sulla terrazza centrale. Al centro della proprietà si trova un'invitante terrazza coperta con barbecue ideale e ampio spazio per tutta la famiglia. Il giardino simile a un parco offre ampio spazio per idee creative di progettazione del paesaggio. Il vialetto d'accesso al garage si trova accanto alla casa. Il bagno, anch'esso costruito nel 2001, è accessibile dal corridoio al piano terra. Piano superiore: una scala conduce a due camere da letto luminose e silenziose e a un bagno moderno con luce naturale. La disposizione ben proporzionata crea un'atmosfera calda e accogliente e offre una varietà di opzioni di design per camere da letto, uffici o camerette. Condizioni e ammodernamenti: L'immobile è in ottime condizioni e ben tenuto. Nel 2001 sono stati eseguiti ampi lavori di ammodernamento, tra cui la ristrutturazione di bagni, finestre e impianti elettrici, l'aggiunta di abbaini e un tetto modernizzato. Il seminterrato è stato isolato nel 2014. Target ideale: Perfetta per coppie o piccole famiglie. Interessati? Saremo lieti di mostrarvi questa casa indipendente durante una visita di persona e di fornirvi ulteriori dettagli su richiesta. Cogliete l'occasione per vedere di persona e sperimentare i vantaggi di questa attraente proprietà. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Tutto sulla posizione

Zentral in Alt-Oberhausen und dennoch ruhig gelegen, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in einer begehrten Wohnlage. Die Immobilie besticht durch eine harmonische Verbindung aus komfortabler Privatsphäre und fußläufig erreichbarer Infrastruktur.

Infrastruktur der Extraklasse: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und alle Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Pendler bietet die hervorragende Anbindung an den ÖPNV eine perfekte Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs.

Nur 1,6 km trennt Sie vom Oberhausener Hauptbahnhof, der Ihnen eine zuverlässige Anbindung an regionale und überregionale Ziele bietet. Zusätzlich erreicht man das beliebte Centro in Oberhausen mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Unterhaltung und Gastronomie in nur 2,2 km Fußweg – ideal für Freizeit- und Shopping-Treks.

Codice oggetto: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 139.70 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25227495 - 46047 Oberhausen - Marienviertel

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