

Oberhausen – Schmachtdorf

Vivere dove inizia la foresta: affascinante casa bifamiliare in posizione privilegiata a Schmachtdorf

Codice oggetto: 25227501



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 688 m²

Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227501
Superficie netta	ca. 133 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	02.03.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	253.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1924

Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Una prima impressione

Affascinante casa bifamiliare in posizione privilegiata a Oberhausen-Schmachtendorf, ai margini del bosco. Questa affascinante casa bifamiliare, costruita nel 1924, si trova in una delle posizioni più ambite di Oberhausen-Schmachtendorf, proprio ai margini del bosco. Su un ampio terreno di circa 688 m², la proprietà offre circa 133 m² di superficie abitabile distribuita su due livelli. Entrando, si viene accolti da un accogliente e spazioso ingresso. Sulla sinistra si trova una stanza ben proporzionata, ideale come studio, camera da letto o sala hobby. Adiacente si trova l'ampia zona pranzo, che offre ampio spazio per intrattenere gli ospiti. La luminosa zona giorno si sviluppa in modo armonioso da questo spazio, creando un'atmosfera accogliente e rilassante. La pratica cucina è accessibile dalla sala da pranzo e offre accesso diretto al bellissimo e ampio giardino, un vero paradiso per bambini e adulti. Qui si possono realizzare numerose idee di design. Un pratico capanno da giardino offre ulteriore spazio per riporre attrezzi, mobili da giardino o biciclette. Adiacente alla cucina si trova il bagno modernizzato con luce naturale, dotato di cabina doccia e vasca. Al piano superiore, la disposizione a misura di famiglia vanta tre ampie camere da letto e un secondo bagno con luce naturale, anch'esso dotato di cabina doccia. L'ingresso conduce al seminterrato, che offre ulteriore spazio per riporre e ripostigli. Il garage si trova sul lato della casa; il vialetto d'accesso offre anche spazio per un'altra auto. La proprietà è stata oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2017 e nel 2018. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Tutto sulla posizione

Hier genießen Sie die Nähe zur Natur, sowie eine gute Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, im Herzen von Oberhausen Schmachtendorf.

Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Auch viele ansprechende Restaurants, sowie eine Eisdielen runden das gastronomische Angebot ab.

Das Sterkrader Tor, das beliebte Luchs-Center sowie das Centro bieten unendliche Einkaufsmöglichkeiten, welche Sie in kurzer Zeit erreichen.

Ausflugsziele wie die Grafenmühle oder das Schloss Oberhausen, mit seinem kulturellen Angebot und dem schönen Park mit seinem Kleintierzoo, sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Die Anbindungen zu den Autobahnen A3, 516, A42 und der A59 sind hervorragend und in kurzer Zeit zu erreichen.

Codice oggetto: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 253.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.

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 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: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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