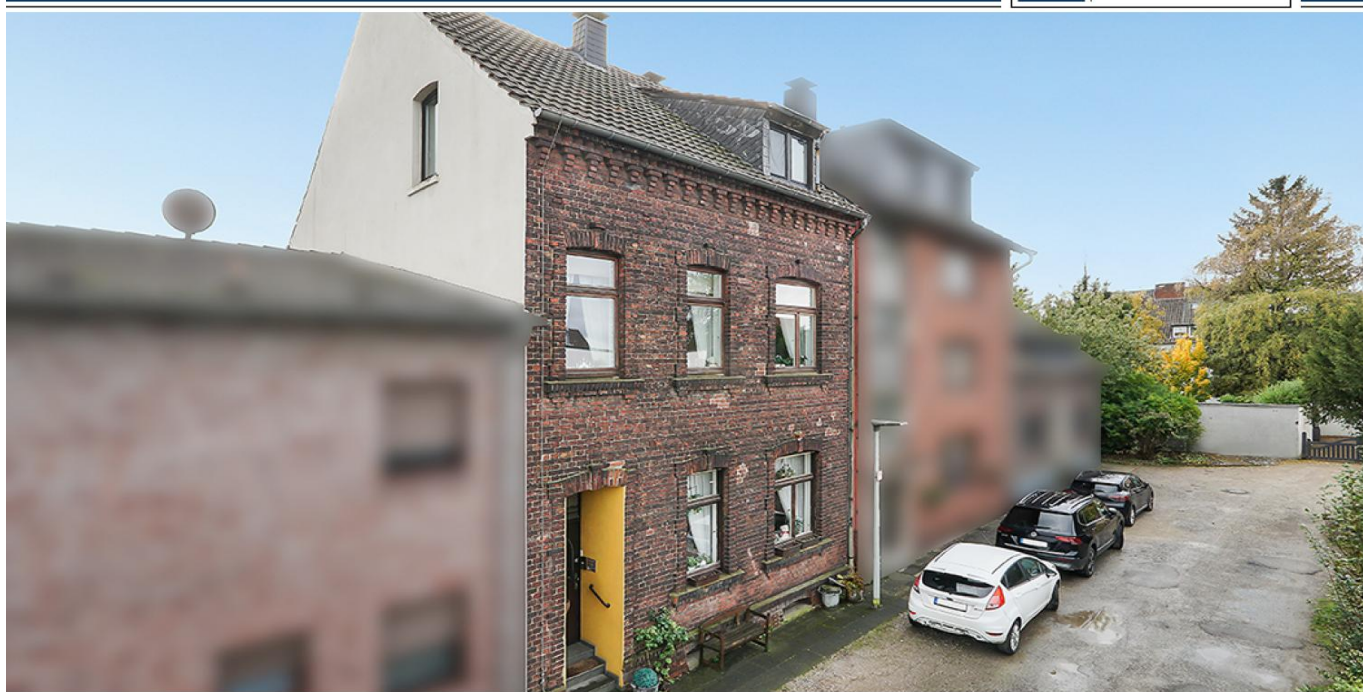


**Oberhausen - Schwarze Heide**

# Casa multigenerazionale con tanto spazio per tutta la famiglia!

**Codice oggetto: 25227505**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

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

**Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227505	Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Superficie netta	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Bagni	3		
Anno di costruzione	1903		

**Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	263.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1903

Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide

## La proprietà



**Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa multigenerazionale, costruita nel 1903 e dotata di seminterrato, sorge su un ampio terreno di circa 850 m<sup>2</sup>. Con circa 170 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre piani, la proprietà offre una varietà di utilizzi e ampio spazio per le vostre idee di design individuali. L'accogliente ingresso conduce all'appartamento al piano terra. Dal piccolo corridoio si accede alla camera dei bambini o allo studio, nonché all'ampia e luminosa camera da letto. Il cuore di questo piano è il soggiorno ben proporzionato, che offre ampio spazio per una confortevole zona giorno e pranzo. Da qui si accede direttamente alla pratica cucina, che a sua volta conduce alla terrazza laterale e all'idilliaco giardino. Un luminoso bagno con doccia completa la disposizione del piano terra. Un WC separato per gli ospiti si trova al piano mezzanino tramite la scala. Al primo piano, vi aspetta un accogliente corridoio con spazio per il vostro guardaroba. Da qui si accede alla spaziosa e luminosa camera da letto. L'adiacente, spaziosa sala da pranzo offre ampio spazio per un comodo set da pranzo. Dal corridoio si accede anche al soggiorno ben proporzionato, che offre accesso diretto alla cucina dal design funzionale, con ampio spazio per un tavolo da pranzo. Il bagno su questo piano è dotato di vasca e doccia. La mansarda offre stanze accoglienti e spaziose con travi in legno a vista, che aggiungono fascino all'ambiente. Qui troverete ampio spazio per creare una camera da letto, un ufficio o una zona giorno su misura per le vostre esigenze. Adiacente si trova una cucina separata con spazio per un piccolo tavolo da pranzo e un bagno con doccia. Nota bene: l'immobile necessita di ristrutturazione e verrà consegnato completamente vuoto previo accordo.

**Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im beliebten Oberhausener Stadtteil Schwarze Heide. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Umgebung mit zugleich sehr guter Infrastruktur aus.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahnauffahrten A3 Richtung Köln und Hannover sowie die umliegenden Stadtteile und das Oberhausener Zentrum. Auch der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, sodass Sie bequem und schnell an Ihr Ziel gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung. Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Singles, Paare und Familien.

Schwarze Heide bietet somit eine ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Anbindung und hoher Lebensqualität.

**Codice oggetto: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze Heide**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 263.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

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: 25227505 - 46149 Oberhausen - Schwarze 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)