

Oberhausen – Sterkrade

Posizione da sogno! Casa bifamiliare immersa nella natura

Codice oggetto: 25227512



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.192 m²

Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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

Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227512
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.04.2035

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	234.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

La proprietà



Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1934 e ampliata negli anni '90, offre circa 128 m² di superficie abitabile ed è situata su un generoso terreno di circa 2192 m². La proprietà vanta una disposizione ben progettata ed è ideale per gli amanti della natura che apprezzano un ampio giardino. Al piano terra si trova un soggiorno ben proporzionato con accesso diretto alla terrazza rialzata, creando una transizione fluida verso l'esterno. Da qui si può godere di un'invitante vista sull'ampio giardino, che offre numerose possibilità di progettazione. Di fronte alla zona giorno si trova la zona pranzo, adiacente alla quale si trova la cucina funzionale. Questa disposizione crea un'atmosfera abitativa aperta ma strutturata. Anche la camera da letto principale si trova a questo livello. Il bagno, anch'esso a questo livello, è dotato sia di vasca che di doccia. Un WC separato per gli ospiti completa la zona giorno al piano terra. Una scala in legno nel corridoio conduce al primo piano. Qui troverete due camere da letto adiacenti che possono essere utilizzate in modo flessibile: come camerette, camere per gli ospiti o spazi di lavoro. Un'ulteriore sala hobby offre spazio per attività ricreative e hobby creativi. Un altro bagno di servizio su questo piano offre ulteriore comfort. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ulteriore spazio utilizzabile. Oltre alla lavanderia, troverete il locale caldaia, un ripostiglio separato e un'ampia officina riscaldata, ideale per gli amanti del fai da te o come sala hobby. L'ampio giardino è senza dubbio il punto forte della proprietà. Offre la massima privacy e spazio per la progettazione creativa del paesaggio. Che si tratti di aiuole, alberi da frutto o un orto, le possibilità sono infinite e possono essere personalizzate in base alle vostre preferenze individuali. Il garage e il parcheggio antistante si trovano direttamente accanto alla casa. Dietro il garage si trova una zona soggiorno parzialmente vetrata, che può anche essere completamente aperta su un lato. In sintesi, questa casa bifamiliare si presenta come una casa affascinante per famiglie o coppie che apprezzano una posizione tranquilla con un ampio terreno. La struttura dell'edificio ben tenuta e la disposizione funzionale degli spazi creano un ambiente abitativo confortevole, che offre la base per numerose possibilità di progettazione. Vale la pena visitarla per scoprire e sperimentare di persona il pieno potenziale di questa proprietà.

Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Tutto sulla posizione

Naturfreunde aufgepasst! Das Naherholungsgebiet „Sterkrader-Heide“ liegt vor der Haustüre.

Einkaufsmöglichkeiten und alles für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten. Die Autobahnanbindung zur A2 könnte besser nicht sein und mobil in unter 5 Minuten zu erreichen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken finden Sie im Stadtteil Königshardt, dieser bietet im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spierung-Platz zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

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.

Codice oggetto: 25227512 - 46145 Oberhausen – Sterkrade

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