

Oberhausen - Schmachtendorf

# Bezugsfrei nach Absprache! 3- Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 26227520



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

**KAUFPREIS: 164.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26227520</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>164.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 68 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1976</b>		

**Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>122.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.08.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1976</b>

Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

**Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1976 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Auf rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder auch Senioren – ein Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und eine bequeme Erreichbarkeit der Wohnung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus Sie das modern gestaltete Badezimmer erreichen. Dieses ist mit einer großzügigen Duschkabine ausgestattet und präsentiert sich zeitgemäß und funktional. Die helle, gut geschnittene Küche liegt praktischerweise gegenüber dem Wohnbereich.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Hier finden sowohl eine gemütliche Sitzecke als auch ein einladender Essbereich ihren Platz. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Sonnenbalkon, der mit einem schönen Blick auf die gepflegte Nachbarschaft zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet, runden das Raumangebot harmonisch ab.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller. Parkmöglichkeiten stehen bequem unmittelbar vor dem Haus zur Verfügung. Das Hausgeld beträgt 430€, darin enthalten sind 70€ Rücklagen. Die Immobilie ist nach Absprache bezugsfrei, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## **Alles zum Standort**

**Zentral und naturnah im Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf gelegen.**

**Die umliegenden Waldgebiete Hiesfelder Wald sowie der Sterkrader Wald und das Rotbachtal bieten viele Möglichkeiten für Erholung und verschiedene Freizeitaktivitäten.**

**Der Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und seinem beliebten Wochenmarkt ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt.**

**Oberhausen-Königshardt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spierung-Platz.**

**Die Autobahnauffahrt Oberhausen-Königshardt an der A2 + 516 und A3 ist zügig zu erreichen.**

**Bushaltestellen befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt.**

**Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26227520 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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