

Oberhausen - Schmachtendorf

Zwei Einfamilienhäuser auf Traumgrundstück in absoluter Spitzenlage von Schmachtendorf

Objektnummer: 25227509



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194,68 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.556 m²

Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

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

Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25227509	Kaufpreis	489.000 EUR
Wohnfläche	ca. 194,68 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse
Badezimmer	2		
Baujahr	1902		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	188.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	07.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1902

Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



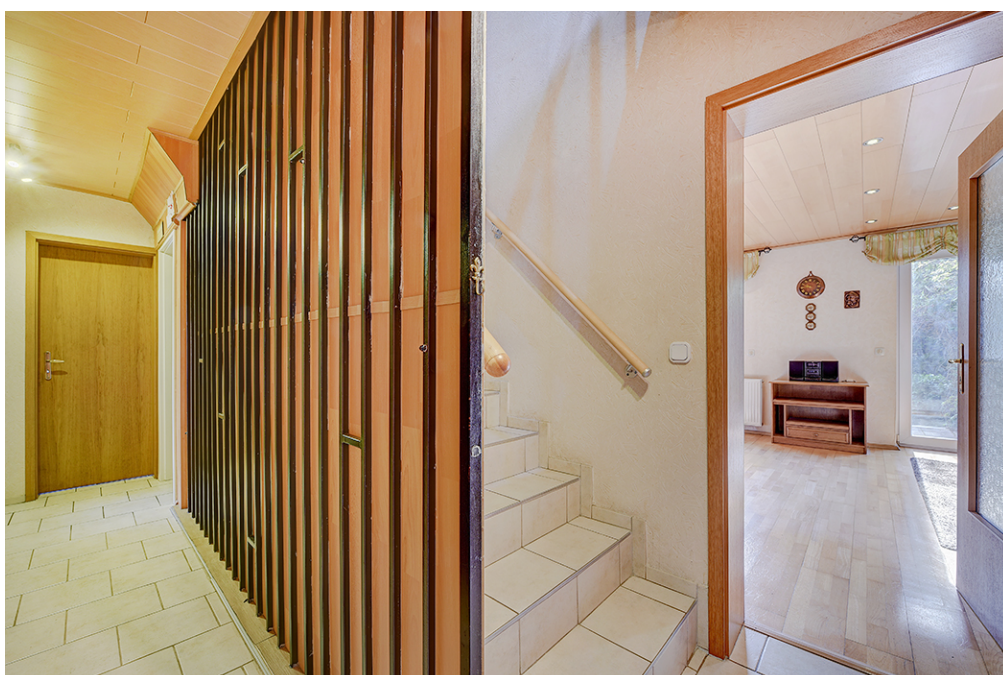
Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Ein erster Eindruck

Diese einseitig angebauten Einfamilienhäuser befinden sich in der begehrtesten Lage von Oberhausen-Schmachtendorf – in unmittelbarer Waldrandlage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.556m².

Haus von 1902:

Diese Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von 79m², aufgeteilt auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, sowie eine gut geschnittene Küche. Von hieraus gelangen Sie in ein Tageslichtbad. Im Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, sowie ein Schlafzimmer. Ein WC komplettiert das Raumangebot.

Im Spitzboden befindet sich ein Abstellraum mit einer Nutzfläche von 28m².

Über die Eingangsdiele gelangen Sie in den Keller, der über zwei Abstellräume verfügt und eine Fläche von 21,5m² hat.

Diese Immobilie befindet sich derzeit in einem unbefristeten Mietverhältnis.

Haus von 2003:

Dieser Anbau bietet eine Wohnfläche von insgesamt 116m² und teilt sich wie folgt auf: 63m² Wohnfläche im Erdgeschoss, sowie 53m² Wohnfläche im Dachgeschoss.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe und weiteres Mobiliar. Ein Gäste-WC befindet sich hinter der Diele. Ein großer Einbauschränk ist in der Diele bereits vorhanden und sorgt für praktischen Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in die geräumige, gut geschnittene Küche, die genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Besonders praktisch ist die Durchreiche zum angrenzenden Wohn- und Essbereich.

Der helle und freundliche Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – ob eine gemütliche Sofaecke oder ein einladender Essplatz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Das Grundstück präsentiert sich als echtes Naturparadies mit nahezu unbegrenzten Gestaltungsmöglichkeiten: Ob Pool, großzügige Liege- und Spielflächen, ein Grillplatz oder

der Anbau von Obst und Gemüse – hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine familienfreundliche Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Raum, der sich ideal als Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Anschlüssen für eine Waschmaschine rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Der Keller ist über die Eingangstiefe erreichbar und bietet mit einer Nutzfläche von 58,8m² insgesamt acht Räume mit vielfältigen Nutz- und Abstellmöglichkeiten.

Seitlich des Hauses befindet sich ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge; die Einfahrt bietet zusätzliche Stellmöglichkeiten für weitere PKW.

Objektnummer: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Alles zum Standort

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 und sind in kurzer Zeit zu erreichen.

In wenigen Autominuten erreichen Sie die Autobahnen A3, die A42, sowie die A516.

Objektnummer: 25227509 - 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: 25227509 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com