

Oberhausen - Schmachtendorf

# RESERVIERT! Wohnen, wo der Wald beginnt – Charmante Doppelhaushälfte in Bestlage von Schmachtendorf

Objektnummer: 25227501



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 688 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25227501	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1924	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

**Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	253.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.03.2027	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1924

Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Ein erster Eindruck

Charmante Doppelhaushälfte in Bestlage von Oberhausen-Schmachtendorf –  
Wohnen am Waldrand

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1924 befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Oberhausen-Schmachtendorf – direkt am Waldrand. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 688 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende und geräumige Diele. Linkerhand befindet sich ein gut geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Büro, Schlafraum oder Hobbyraum eignet. Daran anschließend liegt der großzügige Essbereich, der viel Platz für gesellige Runden bietet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich schließt sich harmonisch an und schafft eine gemütliche Atmosphäre für entspannte Stunden.

Die praktische Küche ist über das Esszimmer erreichbar und bietet direkten Zugang in den wunderschönen, weitläufigen Garten – ein wahres Paradies für Kinder und Erwachsene. Hier lassen sich zahlreiche Gestaltungsideen verwirklichen. Ein praktischer Gartenschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte, Gartenmöbel oder Fahrräder.

Angrenzend an die Küche befindet sich das modernisierte Tageslichtbad, ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne.

Im Obergeschoss überzeugt die familienfreundliche Raumaufteilung mit drei großzügigen Schlafzimmern und einem zweiten Tageslichtbad, ebenfalls mit einer ebenerdigen Dusche.

Über die Eingangstüre gelangen Sie in den Keller, der zusätzliche Nutz- und Abstellfläche bietet. Seitlich am Haus befindet sich die Garage; die Einfahrt bietet zudem Platz für einen weiteren PKW.

Die Immobilie wurde im Jahr 2017 und 2018 in weiten Teilen saniert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25227501 - 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 Eisdielenrunde 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.

**Objektnummer: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Sonstige Angaben

**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: 25227501 - 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)