

Oberhausen - Schmachtendorf

RESERVIERT! Gepflegtes 5-Parteienhaus in besten Lage von Schmachtendorf

Objektnummer: 25227508



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 393,67 m² • GRUNDSTÜCK: 504 m²

Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

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

Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25227508	Kaufpreis	639.000 EUR
Wohnfläche	ca. 393,67 m ²	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1962	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 393 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.11.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Oberhausen-Schmachtendorf und bietet eine hervorragende Kapitalanlage. Die Immobilie steht auf einem 504 m² großen Grundstück, auf insgesamt 393,67 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Wohneinheiten mit insgesamt 16 Zimmern und fünf Bädern. Alle Einheiten sind langfristig und zuverlässig vermietet.

Die Erdgeschosswohnung links bietet durch ihren separaten Seiteneingang einen besonderen Komfort. Zusätzlich gehören eine eigene Garage, ein Stellplatz sowie eine großzügige Terrasse mit Garten zu dieser Einheit. Auf 96m² Wohnfläche stehen zwei Schlafzimmer, eine geräumige Küche, ein Badezimmer mit Duschkabine sowie ein großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten zur Verfügung. Zur Erdgeschosswohnung gehört ein äußerst gepflegtes, privates Kellerabteil, das komfortabel und unmittelbar über eine Treppe aus der Wohnung zugänglich ist.

Über den gemeinschaftlichen Hauseingang gelangen Sie zu den weiteren Wohnungen.

Die Erdgeschosswohnung rechts verfügt auf 77m² über zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie einen eigenen Balkon.

Im 1. Obergeschoss links erstreckt sich die Wohnung über 92m² und bietet zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die gegenüberliegende Einheit mit 77 m² Wohnfläche umfasst ebenfalls zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein großes Wohnzimmer.

Ein besonderes Highlight bildet die charmante, modernisierte Dachgeschosswohnung mit rund 106 m² Wohn- und Nutzfläche. Sie umfasst ein Kinderzimmer, ein zusätzliches Büro, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender, separater Küche. Vor einigen Jahren wurde zudem die Hälfte des Trockenbodens wohnlich ausgebaut und der Wohnung zugeschlagen. In diesem zusätzlichen Bereich befinden sich heute das Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet jeder Wohneinheit einen eigenen Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie der Dachboden stehen den Mietern ebenfalls zur Verfügung und komplettieren dieses attraktive Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist in weiten Teilen modernisiert und besticht durch eine hervorragende Bausubstanz. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem die Heizungsanlage erneuert, mehrere Bäder saniert sowie die Dachgeschosswohnung modernisiert. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 25227508 - 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, 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: 25227508 - 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: 25227508 - 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