

Oberhausen - Schmachtendorf

# 2-Zimmer Eigentumswohnung in zentraler Lage von Schmachtendorf

Objektnummer: 26227522



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

**KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

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

**Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26227522	Kaufpreis	79.000 EUR
Wohnfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1965		
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

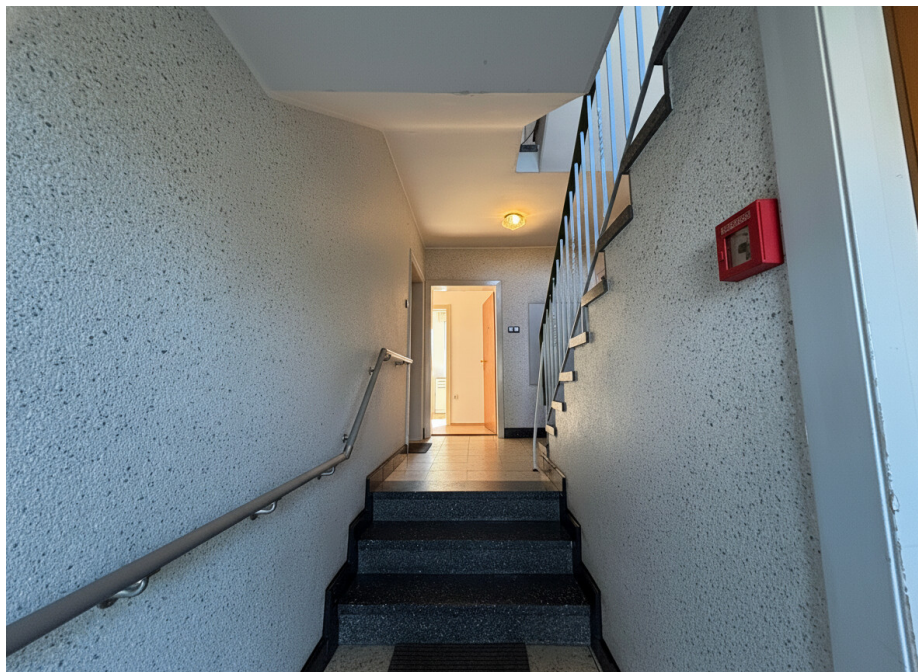
**Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Parteien aus dem Baujahr 1965. Auf ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Zuhause für eine Einzelperson oder ein Paar.

Der seitlich gelegene Hauseingang führt Sie durch ein gepflegtes Treppenhaus in die im Hochparterre befindliche Wohnung. Beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Diele mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das gut geschnittene Schlafzimmer.

Das angrenzende Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die praktisch geschnittene Küche bietet ausreichend Raum für einen Esstisch .

Das Wohnzimmer überzeugt ebenfalls durch seinen gelungenen Schnitt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie zusätzliche Möbel.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen großen Kellerraum sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Wasch- und Fahrradkeller.

Die Wohnung verfügt über eine eigene Gas-Etagenheizung, welche sich im Badezimmer befindet. Das Hausgeld umfasst derzeit 217€ und beinhaltet neben den Heiz- und Wasserkosten auch die Pflege des Gartens sowie die Treppenhausreinigung und die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 30€.

**Objektnummer: 26227522 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf .

In wenigen Gehminuten erreichen Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie den regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt, der das Angebot vor Ort zusätzlich bereichert.

Für Erholung im Grünen sorgen nahegelegene Waldgebiete wie der Sterkrader Wald und der Hiesfelder Wald, die vielfältige Freizeit- und Spaziermöglichkeiten bieten.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen Bahnhof Bahnhof Oberhausen-Holten sowie umliegende Bus- und Straßenbahnhaltestellen gewährleistet.

Auch die Autobahnen A3, A42 und A516 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

**Objektnummer: 26227522 - 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 vorbehaltenlich 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: 26227522 - 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)