

Oberhausen - Schmachtendorf

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Top-Lage von Schmachtendorf

Objektnummer: 26227530



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 947 m²

Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

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

Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26227530
Wohnfläche	ca. 126 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1938
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	301.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26227530 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Ein erster Eindruck

Charmantes freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 947 m² mit einer Wohnfläche von rund 126 m².

Die Immobilie bietet viel Platz und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder alle, die ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie eine freundliche Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in die praktisch geschnittene Küche, die genügend Raum für einen gemütlichen Essplatz bietet. Eine angrenzende kleine Diele führt sowohl auf die Terrasse als auch in den weitläufigen Garten.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein helles Schlafzimmer sowie ein direkt angeschlossenes Ankleidezimmer, das für zusätzlichen Komfort sorgt.

Über wenige Stufen erreichen Sie ein praktisches Gäste-WC sowie den Zugang zum Keller. Der Treppenaufgang ins Obergeschoss befindet sich in der Eingangsdielen.

Eine klassische Holztreppe führt Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie ein weiteres Schlafzimmer, eine praktische Küche mit Platz für eine Essecke, ein großzügiges Esszimmer sowie ein gemütliches Wohnzimmer. Der angrenzende Balkon bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe und lädt zum Entspannen im Freien ein. Je nach individuellem Bedarf lassen sich die Räume auch hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume nutzen. Ein modernisiertes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche vervollständigt das Raumangebot. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, dessen Nutzfläche teilweise wohnlich ausgebaut wurde und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Drei Kellerräume bieten viel Platz für Lagerung, Vorräte und Haustechnik. Vom Keller aus gelangen Sie direkt auf die Außenterrasse sowie zum Geräteschuppen.

Der großzügige, pflegeleicht angelegte Garten überzeugt mit viel Freiraum, einem schönen Ausblick und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Eine Gartenhütte sowie drei seitlich angeordnete Pkw-Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Im Jahr 1962 wurde das Wohnhaus durch einen Anbau erweitert und bietet dadurch zusätzlichen Wohnraum.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine hervorragende Grundlage für Käufer, die das Haus mit handwerklichem Geschick oder einer umfassenden Modernisierung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten und aufwerten möchten.

Objektnummer: 26227530 - 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 Eisdiele 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: 26227530 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26227530 - 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