

Oberhausen – Schmachtdorf

Plenty of space for two generations in Schmachtdorf

Property ID: 25227470



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177,28 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 536 m²

Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

At a glance

Property ID	25227470
Living Space	ca. 177,28 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	02.06.2025
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1936
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	196.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



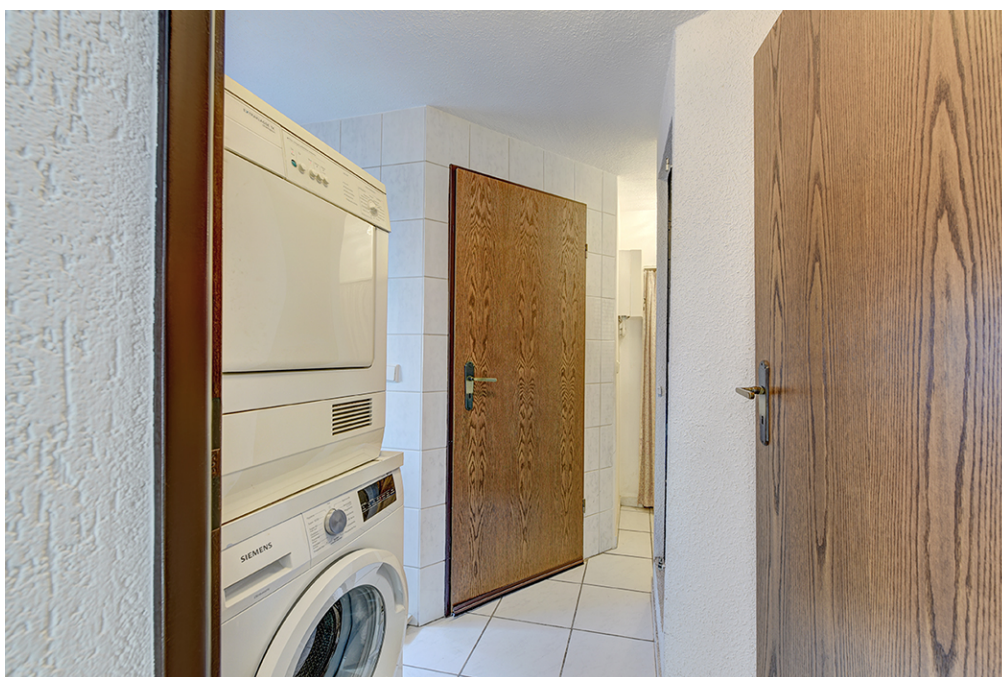
Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

A first impression

For sale is a well-maintained, detached single-family home with a separate apartment, built in 1936 and meticulously cared for by its owners. The property was extended, particularly in the 1990s, to enhance living comfort and create additional space. The house is in excellent condition and offers an attractive opportunity for families or multi-generational living. The main building offers approximately 112.63 m² of living space on a generous plot of approximately 536 m². The thoughtfully designed layout ensures a comfortable living environment. The ground floor of the main house comprises approximately 64.55 m² and includes an inviting living room, a dining room, a well-equipped kitchen, and a guest WC. Upstairs, you will find two bedrooms and a functional bathroom. The separate apartment at the rear of the house provides an additional 64.65 m² of living space and is ideal for two people. Here, too, the ground floor offers an attractive layout with a living room, kitchen, dining room, and a spacious bathroom. The upper floor of this unit adds approximately 23.60 m², housing two bedrooms and a convenient WC. The living space is complemented by a garage attached to the side of the house and approximately four parking spaces in front of the garage. This parking provides ample space for residents and visitors. The exterior is designed for easy maintenance. A courtyard and two garden sheds offer additional storage space. This property is particularly attractive for those who value a good location and a functional layout combined with plenty of living space. The combination of a main apartment and a separate apartment offers flexible usage options, whether for rental, as a multi-generational home, or simply as a spacious owner-occupied residence. Viewings can be arranged to gain a comprehensive impression of the features and advantages of this property.

Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

All about the location

Zentral und naturnah gelegen zwischen Schmachtendorf und Königshardt. Die umliegenden Waldgebiete Hiesfelder Wald sowie der Sterkrader Wald und das Rotbachtal bieten viele Möglichkeiten für Erholung und verschiedene Freizeitaktivitäten.

Der Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und seinem beliebten Wochenmarkt ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt.

Oberhausen-Königshardt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spierung-Platz.

Die Autobahnauffahrt Oberhausen-Königshardt an der A2 + 516 und A3 ist zügig zu erreichen.

Bushaltestellen befinden sich ebenfalls nur wenige Meter von der Immobilie entfernt.

Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com