

**Oberhausen - Schmachtendorf**

# Live where the forest begins – Charming semi-detached house in a prime location in Schmachtendorf

**Property ID: 25227501**



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

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 688 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

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

Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## At a glance

Property ID	25227501	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 133 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1924	Equipment	Terrace, Guest WC
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	253.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.03.2027	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1924

Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property





Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## The property



**Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## A first impression

Charming semi-detached house in a prime location in Oberhausen-Schmachtendorf – living on the edge of the forest. This charming semi-detached house, built in 1924, is situated in one of the most sought-after locations in Oberhausen-Schmachtendorf – right on the edge of the forest. On a generous plot of approximately 688 m<sup>2</sup>, the property offers around 133 m<sup>2</sup> of living space spread over two levels. Upon entering the house, you are greeted by a welcoming and spacious entrance hall. To the left is a well-proportioned room, ideally suited as an office, bedroom, or hobby room. Adjacent to this is the generous dining area, offering plenty of space for entertaining. The light-filled living area flows seamlessly from this space, creating a cozy atmosphere for relaxing. The practical kitchen is accessible from the dining room and offers direct access to the beautiful, expansive garden – a true paradise for children and adults alike. Here, numerous design ideas can be realized. A practical garden shed provides additional storage space for tools, garden furniture, or bicycles. Adjacent to the kitchen is the modernized bathroom with natural light, featuring a walk-in shower and a bathtub. Upstairs, the family-friendly layout boasts three spacious bedrooms and a second bathroom with natural light, also equipped with a walk-in shower. The entrance hall leads to the basement, which offers additional storage and utility space. The garage is located to the side of the house; the driveway also provides space for another car. The property underwent extensive renovations in 2017 and 2018. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## All about the location

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.

**Property ID: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.3.2027.

Endenergiebedarf beträgt 253.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Property ID: 25227501 - 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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