

Oberhausen - Schmachtendorf

RESERVIERT! Gepflegtes 5-Parteienhaus in besten Lage von Schmachtendorf

Property ID: 25227508



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 393,67 m² • LAND AREA: 504 m²

Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

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

Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

At a glance

Property ID	25227508	Purchase Price	639.000 EUR
Living Space	ca. 393,67 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1962	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 393 m ²
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	107.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

The property



Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

A first impression

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.

Property ID: 25227508 - 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 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.

Property ID: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

Other information

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: 25227508 - 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