

Oberhausen – Schmachtdorf

# Viva donde comienza el bosque: encantadora casa adosada en una ubicación privilegiada en Schmachtdorf

Número de propiedad: 25227501



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

PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 688 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25227501          |
| Superficie habitable | ca. 133 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1924              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 439.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 02.03.2027          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 253.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1924                   |

Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Una primera impresión

Encantadora casa adosada en una ubicación privilegiada en Oberhausen-Schmachtdorf: viva junto al bosque. Esta encantadora casa adosada, construida en 1924, se encuentra en una de las zonas más codiciadas de Oberhausen-Schmachtdorf, justo al borde del bosque. En una amplia parcela de aproximadamente 688 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece unos 133 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en dos plantas. Al entrar en la casa, le recibe un acogedor y espacioso recibidor. A la izquierda se encuentra una habitación bien proporcionada, ideal como oficina, dormitorio o sala de ocio. Junto a ella se encuentra el amplio comedor, que ofrece amplio espacio para el entretenimiento. La luminosa sala de estar se integra a la perfección con este espacio, creando un ambiente acogedor para relajarse. La práctica cocina es accesible desde el comedor y ofrece acceso directo al hermoso y amplio jardín, un verdadero paraíso para niños y adultos. Aquí se pueden realizar numerosas ideas de diseño. Una práctica caseta de jardín proporciona espacio adicional para guardar herramientas, muebles de jardín o bicicletas. Junto a la cocina se encuentra el baño modernizado con luz natural, que cuenta con ducha a ras de suelo y bañera. En la planta superior, la distribución, ideal para familias, cuenta con tres amplios dormitorios y un segundo baño con luz natural, también equipado con ducha a ras de suelo. El recibidor conduce al sótano, que ofrece espacio adicional de almacenamiento y lavadero. El garaje se encuentra a un lado de la casa; la entrada también ofrece espacio para otro coche. La propiedad se renovó exhaustivamente en 2017 y 2018. Esperamos su visita.

**Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf**

## Todo sobre la ubicación

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, 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.

Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

---

Schmachtdorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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