

Oberhausen - Schmachtendorf

## Zwei Einfamilienhäuser auf Traumgrundstück in absoluter Spitzenlage von Schmachtendorf

CODE DU BIEN: 25227509



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

**PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.556 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25227509</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>489.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 194,68 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1902</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures</b>		

CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>188.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1902</b>

CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



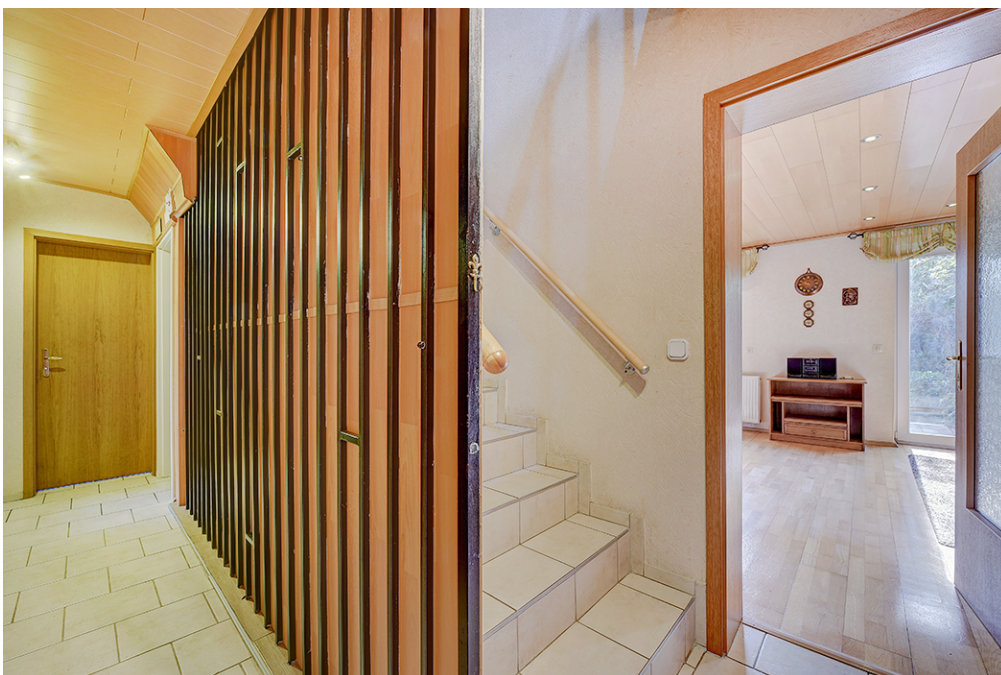
CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Une première impression

Diese einseitig angebauten Einfamilienhäuser befinden sich in der begehrtesten Lage von Oberhausen-Schmachtendorf – in unmittelbarer Waldrandlage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.556m<sup>2</sup>.

### Haus von 1902:

Diese Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von 79m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, sowie eine gut geschnittene Küche. Von hieraus gelangen Sie in ein Tageslichtbad. Im Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, sowie ein Schlafzimmer. Ein WC komplettiert das Raumangebot.

Im Spitzboden befindet sich ein Abstellraum mit einer Nutzfläche von 28m<sup>2</sup>.

Über die Eingangsdiele gelangen Sie in den Keller, der über zwei Abstellräume verfügt und eine Fläche von 21,5m<sup>2</sup> hat.

Diese Immobilie befindet sich derzeit in einem unbefristeten Mietverhältnis.

---

### Haus von 2003:

Dieser Anbau bietet eine Wohnfläche von insgesamt 116m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: 63m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, sowie 53m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe und weiteres Mobiliar. Ein Gäste-WC befindet sich hinter der Diele. Ein großer Einbauschränk ist in der Diele bereits vorhanden und sorgt für praktischen Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in die geräumige, gut geschnittene Küche, die genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet. Besonders praktisch ist die Durchreiche zum angrenzenden Wohn- und Essbereich.

Der helle und freundliche Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten – ob eine gemütliche Sofaecke oder ein einladender Essplatz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten.

Das Grundstück präsentiert sich als echtes Naturparadies mit nahezu unbegrenzten Gestaltungsmöglichkeiten: Ob Pool, großzügige Liege- und Spielflächen, ein Grillplatz oder

**der Anbau von Obst und Gemüse – hier lassen sich individuelle Wohnräume verwirklichen.**

**Im Dachgeschoss erwartet Sie eine familienfreundliche Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Raum, der sich ideal als Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche und Anschlüssen für eine Waschmaschine rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.**

**Der Keller ist über die Eingangsdiele erreichbar und bietet mit einer Nutzfläche von 58,8m<sup>2</sup> insgesamt acht Räume mit vielfältigen Nutz- und Abstellmöglichkeiten.**

**Seitlich des Hauses befindet sich ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge; die Einfahrt bietet zusätzliche Stellmöglichkeiten für weitere PKW.**

**CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## **Tout sur l'emplacement**

**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, das beliebte Luchs-Center, sowie das Centro bieten unendliche Einkaufsmöglichkeiten und sind in kurzer Zeit zu erreichen.**

**In wenigen Autominuten erreichen Sie die Autobahnen A3, die A42, sowie die A516.**

**CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25227509 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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