

Oberhausen – Schmachtdorf

Il y a largement assez de place pour deux générations à Schmachtdorf

CODE DU BIEN: 25227470



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177,28 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 536 m²

CODE DU BIEN: 25227470 - 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: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25227470
Surface habitable	ca. 177,28 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	02.06.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1936
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	196.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



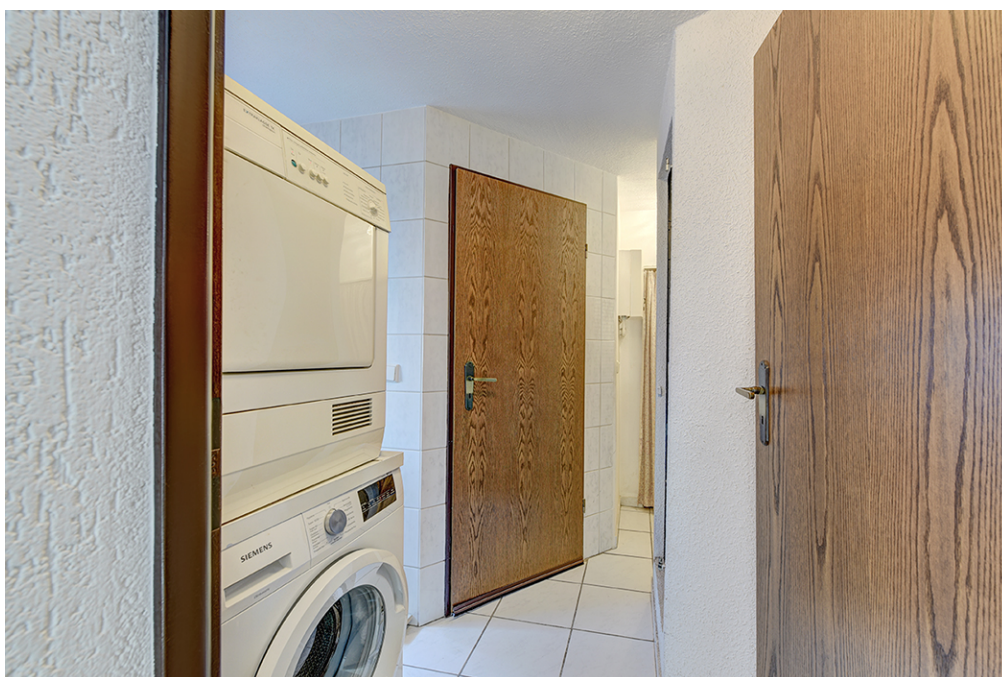
CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Une première impression

À vendre : une maison individuelle bien entretenue, avec un appartement indépendant, construite en 1936 et méticuleusement préservée par ses propriétaires. La propriété a été agrandie, notamment dans les années 1990, pour un confort accru et des espaces de vie supplémentaires. La maison est en excellent état et représente une opportunité idéale pour une famille ou un foyer multigénérationnel. Le bâtiment principal offre environ 112,63 m² de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 536 m². Son agencement bien pensé garantit un cadre de vie confortable. Le rez-de-chaussée de la maison principale, d'une superficie d'environ 64,55 m², comprend un salon accueillant, une salle à manger, une cuisine bien équipée et des toilettes. À l'étage, vous trouverez deux chambres et une salle de bains fonctionnelle. L'appartement indépendant, situé à l'arrière de la maison, offre 64,65 m² supplémentaires de surface habitable et est idéal pour deux personnes. Son rez-de-chaussée propose également un agencement agréable avec un salon, une cuisine, une salle à manger et une salle de bains spacieuse. L'étage supérieur de ce logement ajoute environ 23,60 m², comprenant deux chambres et des toilettes. Un garage attenant et quatre places de parking environ, devant le garage, complètent l'espace de vie. Ce stationnement offre un espace généreux pour les résidents et leurs visiteurs. L'extérieur est conçu pour un entretien facile. Une cour et deux abris de jardin offrent un espace de rangement supplémentaire. Ce bien est particulièrement attractif pour ceux qui privilégient un emplacement idéal, un agencement fonctionnel et un espace de vie confortable. La combinaison d'un appartement principal et d'un appartement indépendant offre une grande flexibilité d'utilisation : location, logement intergénérationnel ou résidence principale spacieuse. Des visites peuvent être organisées pour vous permettre d'apprécier pleinement les atouts de ce bien.

CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25227470 - 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

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

www.von-poll.com