

Oberhausen – Schmachtendorf

Klein aber fein! Charmante Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Schmachtendorf

????????? ??????????: 24227439



www.von-poll.com

???? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 77,5 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 387 m²

??????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24227439
????????????	ca. 77,5 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	3
?????????????? ??? ????????????	2
????????????	1
????? ??????????????	1952
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	219.000 EUR
??????	
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2018
?????????? ????????????????	?????????
?????????????????????????? ??????	ca. 0 m ²
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????

??????? ???????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	357.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	20.03.2034	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????		

??????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ???????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????



???????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????



??????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????



??????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



???????? ???????? : 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

??? ?????? ???????????

Das Einfamilienhaus wurde im Jahre 1952 auf einem ca. 774m² großen Grundstück in zentraler Lage von Oberhausen Schmachtendorf errichtet. In den 70er Jahren wurde rückseitig eine weitere Immobilie angebaut, der Miteigentumsanteil am Grundstück wurde seitdem jeweils zur Hälfte jeder Immobilie zugeordnet und die Grundbesitzabgaben geteilt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Diele, die Sie in ein Tageslichtbad mit Badewanne und begehbare Dusche führt, ideal für die tägliche Nutzung. Die moderne Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und lädt zu gemütlichen Mahlzeiten ein. Das geräumige Wohnzimmer vervollständigt den unteren Wohnbereich und bietet genügend Raum für Entspannung und Geselligkeit. Von der Diele aus gelangen Sie direkt in den großen Garten mit einer überdachten Terrasse, ideal für Outdoor-Aktivitäten und angenehme Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Über eine Treppe in der Küche gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier finden Sie das Schlafzimmer, ein kleines WC und ein großes Kinderzimmer. Die Räume sind für Familienleben oder Homeoffice ideal nutzbar. Das Haus wurde im Jahr 2018 in weiten Teilen modernisiert, so wurden die Fenster, die Elektrik, die Böden und vieles mehr modernisiert. Zwei KFZ-Stellplätze stehen Ihnen unmittelbar auf dem Grundstück vor dem Haus zur Verfügung. Dieses Haus bietet eine perfekte Gelegenheit für kleine Familien, Paare oder Singles, die ein komfortables und modernes Zuhause in einer ruhigen Nachbarschaft suchen.

??????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Schmachtendorf. Sie ist zentral und naturnah gelegen, nur wenige Gehminuten vom Sterkrader Wald entfernt. In wenigen Autominuten erreichen Sie auch die Waldgebiete, Hiesfelder Wald sowie das Rotbachtal. Diese bieten viele Möglichkeiten für Erholung und verschiedene Freizeitaktivitäten. Der beliebte Wochenmarkt, sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Apotheken erreichen Sie in wenigen Minuten im Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf. Außerdem bietet der Stadtteil Oberhausen-Königshardt weitere zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spierung-Platz, die auch in wenigen Autominuten erreichbar sind.. Die Autobahnauffahrt Oberhausen-Königshardt an der A2 + 516 und A3 ist mit dem Auto schnell zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Umgebung und sind schnell erreichbar.

??????? ?????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 357.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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.

???????? ??????????: 24227439 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com