

Oberhausen – Schmachtendorf

## Wohnen, wo der Wald beginnt – Charmante Doppelhaushälfte in Bestlage von Schmachtendorf

????????? ??????????: 25227501



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 133 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 688 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	25227501	???? ?????	439.000 EUR
????????	ca. 133 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
????????????? ???	4		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1924	????????????	????????, WC
????? ?????????????	1 x ??????		????????????

???????? ??????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	253.80 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ???????? ???	02.03.2027	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1924



???????? ?????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ???????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ???????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





???????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





??????? ???????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????





???????? ?????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????



???????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????





???????? ?????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????



???????? ??????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## ??? ?????? ???????????

Charmante Doppelhaushälfte in Bestlage von Oberhausen-Schmachtendorf – Wohnen am Waldrand

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1924 befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Oberhausen-Schmachtendorf – direkt am Waldrand. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 688 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende und geräumige Diele. Linkerhand befindet sich ein gut geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Büro, Schlafraum oder Hobbyraum eignet. Daran anschließend liegt der großzügige Essbereich, der viel Platz für gesellige Runden bietet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich schließt sich harmonisch an und schafft eine gemütliche Atmosphäre für entspannte Stunden.

Die praktische Küche ist über das Esszimmer erreichbar und bietet direkten Zugang in den wunderschönen, weitläufigen Garten – ein wahres Paradies für Kinder und Erwachsene. Hier lassen sich zahlreiche Gestaltungsideen verwirklichen. Ein praktischer Gartenschuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Geräte, Gartenmöbel oder Fahrräder.

Angrenzend an die Küche befindet sich das modernisierte Tageslichtbad, ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche und einer Badewanne.

Im Obergeschoss überzeugt die familienfreundliche Raumaufteilung mit drei großzügigen Schlafzimmern und einem zweiten Tageslichtbad, ebenfalls mit einer ebenerdigen Dusche.

Über die Eingangsdielen gelangen Sie in den Keller, der zusätzliche Nutz- und Abstellfläche bietet. Seitlich am Haus befindet sich die Garage; die Einfahrt bietet zudem Platz für einen weiteren PKW.

Die Immobilie wurde im Jahr 2017 und 2018 in weiten Teilen saniert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

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.



??????? ?????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

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.

???????? ??????????: 25227501 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

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

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

Frank Wetzel

---

Schmachtdorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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