

Oberhausen - Schmachtendorf

# Ζήστε εκεί που ξεκινάει το δάσος – Γοητευτική ημι-ανεξάρτητη κατοικία σε προνομιακή τοποθεσία στο Schmachtendorf

Αριθμός ακινήτου: 25227501



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 133 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 688 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Με μια ματιά

|                        |                        |                    |   |
|------------------------|------------------------|--------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου       | 25227501               | Τιμή αγοράς        | 395.000 EUR   |
| Επιφάνεια              | ca. 133 m <sup>2</sup> | Προμήθεια          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Σχήμα στέγης           | Στεγανωτική οροφή      | Μέθοδος κατασκευής | Στερεό  |
| Δωμάτια                | 6                      | Έπιπλα             | Βεράντα, WC επισκεπτών  |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4                      |                    |   |
| τουαλέτα               | 2                      |                    |   |
| Έτος κατασκευής        | 1924                   |                    |   |
| Χώρος στάθμευσης       | 1 x Γκαράζ             |                    |   |

Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                   |  |                             |
|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | BEDARF                      |
| Πηγή ενέργειας                      | Αέριο             | Τελική ζήτηση ενέργειας                                | 253.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 02.03.2027        | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | H                           |
| Πηγή ενέργειας                      | Αέριο             | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1924                        |

Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtdorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Γοητευτική ημι-ανεξάρτητη κατοικία σε προνομακλή τοποθεσία στο Oberhausen-Schmachtdorf – στην άκρη του δάσους. Αυτή η γοητευτική ημι-ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 1924, βρίσκεται σε μια από τις πιο περιζήτητες τοποθεσίες στο Oberhausen-Schmachtdorf – ακριβώς στην άκρη του δάσους. Σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 688 τ.μ., το ακίνητο προσφέρει περίπου 133 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε δύο επίπεδα. Μπαίνοντας στο σπίτι, σας υποδέχεται ένα φιλόξενο και ευρύχωρο χολ. Στα αριστερά βρίσκεται ένα δωμάτιο με καλές αναλογίες, ιδανικό για γραφείο, υπνοδωμάτιο ή δωμάτιο χόμπι. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται η μεγάλη τραπεζαρία, προσφέροντας άφθονο χώρο για διασκέδαση. Ο φωτεινός χώρος ρέει άψογα από αυτόν τον χώρο, δημιουργώντας μια ζεστή ατμόσφαιρα για χαλάρωση. Η πρακτική κουζίνα είναι προσβάσιμη από την τραπεζαρία και προσφέρει άμεση πρόσβαση στον όμορφο, εκτεταμένο κήπο – έναν πραγματικό παράδεισο για παιδιά και ενήλικες. Εδώ, μπορούν να υλοποιηθούν πολλές ιδέες σχεδιασμού. Ένα πρακτικό υπόστεγο κήπου παρέχει επιπλέον χώρο αποθήκευσης για εργαλεία, έπιπλα κήπου ή ποδήλατα. Δίπλα στην κουζίνα βρίσκεται το εκσυγχρονισμένο μπάνιο με φυσικό φως, με καμπίνα ντους και μπανιέρα. Στον επάνω όροφο, η φιλική προς την οικογένεια διαρρύθμιση διαθέτει τρία ευρύχωρα υπνοδωμάτια και ένα δεύτερο μπάνιο με φυσικό φως, επίσης εξοπλισμένο με καμπίνα ντους. Το χολ εισόδου οδηγεί στο υπόγειο, το οποίο προσφέρει επιπλέον αποθηκευτικό και βοηθητικό χώρο. Το γκαράζ βρίσκεται στο πλάι του σπιτιού. Ο δρόμος παρέχει επίσης χώρο για ένα ακόμη αυτοκίνητο. Το ακίνητο υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις το 2017 και το 2018. Ανυπομονούμε να επικοινωνήσετε μαζί μας.

**Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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, 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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