

Oberhausen - Schmachtendorf

# Lakjon ott, ahol az erdő kezdődik – Bájos ikerház kiváló helyen Schmachtendorfban

VP azonosító: 25227501



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

VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 688 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25227501	Vételár	395.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 133 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1924	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	253.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.03.2027	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1924

VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Az első benyomás

Bájos ikerház Oberhausen-Schmachtendorf kiváló helyén – közvetlenül az erdő szélén. Ez a bájos, 1924-ben épült ikerház Oberhausen-Schmachtendorf egyik legkeresettebb helyén található – közvetlenül az erdő szélén. A nagyméretű, körülbelül 688 m<sup>2</sup>-es telken az ingatlan két szinten elosztva, körülbelül 133 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. A házba belépve egy barátságos és tágas elosztó fogadja. Balra egy arányos szoba található, amely ideális irodának, hálószobának vagy hobbiszobának. Mellette található a tágas étkező, amely rengeteg helyet kínál a szórakozáshoz. A világos nappali zökkenőmentesen folyik ki ebből a térből, hangulatos légkört teremtve a pihenéshez. A praktikus konyha az étkezőből közelíthető meg, és közvetlen hozzáférést biztosít a gyönyörű, tágas kerthez – igazi paradicsom gyerekeknek és felnőtteknek egyaránt. Itt számos tervezési ötlet valósítható meg. Egy praktikus kerti fészer további tárolóhelyet biztosít szerszámok, kerti bútorok vagy kerékpárok számára. A konyha mellett található a modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, amelyben zuhanykabin és fürdőkád is található. Az emeleten a családbarát elrendezésű lakás három tágas hálószobával és egy második, természetes fénnel megvilágított fürdőszobával büszkélkedhet, amely szintén zuhanyzóval felszerelt. Az elosztóból a pincszintre jutunk, ahol további tároló- és háztartási helyiségek találhatók. A garázs a ház oldalán található; a kocsifelhajtón egy másik autó is elfér. Az ingatlan 2017-ben és 2018-ban átfogó felújításon esett át. Várjuk jelentkezését!

**VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Minden a helyszínről

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 Eisdielenrunde 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.

**VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25227501 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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