

Oberhausen – Schmachtdorf

Tanto spazio per due generazioni a Schmachtdorf

Codice oggetto: 25227470



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177,28 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 536 m²

Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227470
Superficie netta	ca. 177,28 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	02.06.2025
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	196.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



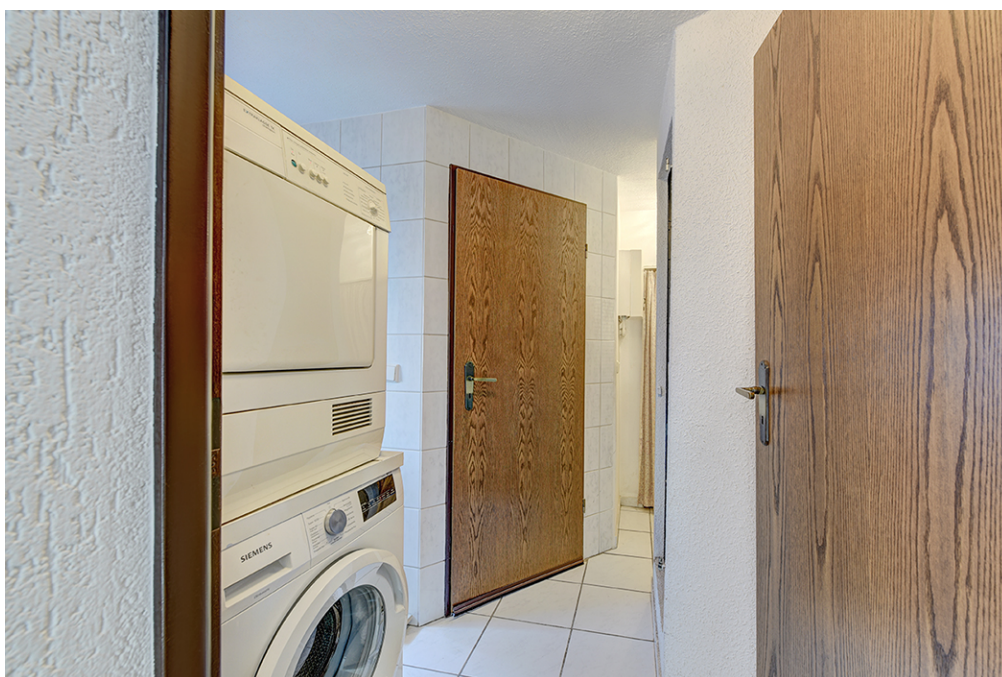
Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

La proprietà



Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Una prima impressione

In vendita una casa unifamiliare indipendente, ben tenuta, con appartamento indipendente, costruita nel 1936 e meticolosamente curata dai proprietari. La proprietà è stata ampliata, soprattutto negli anni '90, per migliorare il comfort abitativo e creare ulteriore spazio. La casa è in ottime condizioni e offre un'interessante opportunità per famiglie o per una vita multigenerazionale. L'edificio principale offre circa 112,63 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 536 m². La disposizione degli spazi, attentamente progettata, garantisce un ambiente abitativo confortevole. Il piano terra della casa principale, di circa 64,55 m², comprende un accogliente soggiorno, una sala da pranzo, una cucina ben attrezzata e un bagno per gli ospiti. Al piano superiore si trovano due camere da letto e un bagno funzionale. L'appartamento indipendente sul retro della casa offre ulteriori 64,65 m² di superficie abitabile ed è ideale per due persone. Anche in questo caso, il piano terra offre una disposizione accattivante con soggiorno, cucina, sala da pranzo e un ampio bagno. Il piano superiore di questa unità aggiunge circa 23,60 m², ospitando due camere da letto e un comodo WC. La zona giorno è completata da un garage annesso al lato della casa e da circa quattro posti auto di fronte al garage. Questi parcheggi offrono ampio spazio per residenti e visitatori. L'esterno è progettato per una facile manutenzione. Un cortile e due capanni da giardino offrono ulteriore spazio di stoccaggio. Questa proprietà è particolarmente interessante per coloro che apprezzano una buona posizione e una disposizione funzionale, combinate con ampi spazi abitativi. La combinazione di un appartamento principale e di un appartamento separato offre opzioni di utilizzo flessibili, sia per l'affitto, come casa multigenerazionale o semplicemente come spaziosa residenza di proprietà. È possibile organizzare visite per ottenere una panoramica completa delle caratteristiche e dei vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com