

Oberhausen - Schmachtendorf

# RESERVIERT! Gepflegtes 5-Parteienhaus in bester Lage von Schmachtendorf

*Codice oggetto: 25227508*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 639.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 393,67 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 504 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

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

**Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25227508	Prezzo d'acquisto	639.000 EUR
Superficie netta	ca. 393,67 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1962	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	1 x Garage	Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 393 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

**Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	107.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Oberhausen-Schmachtendorf und bietet eine hervorragende Kapitalanlage. Die Immobilie steht auf einem 504 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf insgesamt 393,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf Wohneinheiten mit insgesamt 16 Zimmern und fünf Bädern. Alle Einheiten sind langfristig und zuverlässig vermietet.

Die Erdgeschosswohnung links bietet durch ihren separaten Seiteneingang einen besonderen Komfort. Zusätzlich gehören eine eigene Garage, ein Stellplatz sowie eine großzügige Terrasse mit Garten zu dieser Einheit. Auf 96m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen zwei Schlafzimmer, eine geräumige Küche, ein Badezimmer mit Duschkabine sowie ein großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten zur Verfügung. Zur Erdgeschosswohnung gehört ein äußerst gepflegtes, privates Kellerabteil, das komfortabel und unmittelbar über eine Treppe aus der Wohnung zugänglich ist.

Über den gemeinschaftlichen Hauseingang gelangen Sie zu den weiteren Wohnungen.

Die Erdgeschosswohnung rechts verfügt auf 77m<sup>2</sup> über zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie einen eigenen Balkon.

Im 1. Obergeschoss links erstreckt sich die Wohnung über 92m<sup>2</sup> und bietet zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die gegenüberliegende Einheit mit 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst ebenfalls zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein großes Wohnzimmer.

Ein besonderes Highlight bildet die charmante, modernisierte Dachgeschosswohnung mit rund 106 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Sie umfasst ein Kinderzimmer, ein zusätzliches Büro, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender, separater Küche. Vor einigen Jahren wurde zudem die Hälfte des Trockenbodens wohnlich ausgebaut und der Wohnung zugeschlagen. In diesem zusätzlichen Bereich befinden sich heute das Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet jeder Wohneinheit einen eigenen Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie der Dachboden stehen den Mietern ebenfalls zur Verfügung und komplettieren dieses attraktive Angebot.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist in weiten Teilen modernisiert und besticht durch eine hervorragende Bausubstanz. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem die Heizungsanlage erneuert, mehrere Bäder saniert sowie die Dachgeschosswohnung modernisiert. Weitere Informationen erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Tutto sulla posizione

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, 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.

**Codice oggetto: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25227508 - 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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