

Oberhausen - Schmachtendorf

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

*Número da propriedade: 25227508*



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

**PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 393,67 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 504 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25227508	Preço de compra	639.000 EUR
Área	ca. 393,67 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1962	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 393 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	107.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.11.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf

## O imóvel



**Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25227508 - 46147 Oberhausen - Schmachtendorf**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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