Oberhausen – Schmachtendorf

Viel Platz für 2 Generationen in Schmachtendorf

??????? ????????: 25227470



???? ??????: 329.000 EUR • ?????????: ca. 177,28 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 536 m²

??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25227470
?????????	ca. 177,28 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	02.06.2025
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1936
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	329.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.02.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	196.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1936

??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das im Jahr 1936 erbaut und von den Eigentümern stehts pfleglich behandelt wurde. Vor allem in den 90er Jahren wurde die Immobilie erweitert, um den Wohnkomfort zu optimieren und zusätzlichen Raum zu schaffen. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine interessante Gelegenheit für Familien oder Generationenwohnen. Das Hauptgebäude erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 112,63 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 536 m². Die Raumaufteilung ist durchdacht und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich auf einer Fläche von ca. 64,55 m² ein einladendes Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine gut ausgestattete Küche sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss des Vorderhauses stehen Ihnen zwei Schlafräume zur Verfügung, ergänzt durch ein funktionales Badezimmer. Die separate Einliegerwohnung im rückseitigen Bereich des Hauses bietet weitere ca. 64,65 m² Wohnfläche und ist perfekt für zwei Personen geeignet. Auch hier findet sich im Erdgeschoss eine ansprechende Raumaufteilung mit Wohnraum, Küche, Esszimmer und einem geräumigen Badezimmer. Das Dachgeschoss dieser Einheit umfasst zusätzlich ca. 23,60 m², welche zwei Schlafräume und ein praktisches WC beherbergen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine seitlich am Haus befindliche Garage sowie durch ca. vier PKW-Stellplätze vor der Garage. Diese Parkmöglichkeiten bieten ausreichend Platz für Bewohner und Besucher. Der Außenbereich ist pflegeleicht gestaltet. Ein Innenhof sowie zwei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum. Für Interessenten, die Wert auf eine gute Lage und eine funktionale Raumaufteilung bei gleichzeitigem Raumangebot legen, ist diese Immobilie besonders attraktiv. Die Kombination aus Haupt- und Einliegerwohnung bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder einfach als großzügiges Eigenheim. Bei Interesse können Besichtigungstermine vereinbart werden, um sich vor Ort einen umfassenden Eindruck von den Besonderheiten und Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen.

??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

??? ??? ??? ?????????

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-Spiering-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.

??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25227470 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com