

Oberhausen – Schmachtendorf

# Attraktive Doppelhaushälfte mit sehr viel Potenzial im Herzen von Schmachtendorf

Número da propriedade: 24227458



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

PREÇO DE COMPRA: 289.000 EUR • ÁREA: ca. 136,46 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 333 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

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

Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24227458	Preço de compra	289.000 EUR
Área	ca. 136,46 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1934		

Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	343.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.04.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970



Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## Uma primeira impressão

Diese stilvolle Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1934 und durch einen großzügigen Anbau in den 70er Jahren erweitert, befindet sich in einer erstklassigen Wohnlage von Oberhausen-Schmachtendorf. Auf einem ca. 333 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses charmante Zuhause eine Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen – eine perfekte Grundlage, um Ihre ganz persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie den besonderen Charme und das Potenzial, das in dieser Immobilie steckt. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende Küche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten – ideal, um bei schönem Wetter das Leben nach draußen zu verlegen. Das großzügige Wohnzimmer, durchflutet von Tageslicht, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. In einem separaten Esszimmer können Sie gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer, die sich als perfekte Rückzugsorte zum Entspannen und Wohlfühlen anbieten. Darüber hinaus stehen ein Kinderzimmer und ein Büro zur Verfügung, das je nach Bedarf auch als Gästezimmer genutzt werden kann. Diese Räume bieten Ihnen viel Potenzial, um individuelle Wohnideen zu realisieren. Der Außenbereich, bestehend aus einer großzügigen Terrasse und einem Garten, lädt dazu ein, eine grüne Oase nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Obwohl der Garten aktuell etwas Pflege benötigt, bietet er Ihnen die Möglichkeit, einen idyllischen Rückzugsort zu schaffen, der zum Verweilen im Freien einlädt. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Immobilie ist ein echtes Juwel, das nur darauf wartet, mit einer durchdachten Renovierung in neuem Glanz zu erstrahlen. Hier können Sie eine luxuriöse und gleichzeitig behagliche Wohnatmosphäre schaffen, die Ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird. Lassen Sie sich von dem Charme dieses Hauses inspirieren und entdecken Sie das enorme Potenzial, das in jeder Ecke steckt. Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr persönliches Traumzuhause – in bester Lage und mit viel Raum für Ihre Ideen und Visionen!

Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Tudo sobre a localização

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Schmachtdorf, im Norden von Oberhausen. Schmachtdorf ist bekannt für seine ruhige und grüne Wohnlage, die besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt ist. Die Umgebung besteht vorwiegend aus gepflegten Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, eingebettet in eine angenehme Nachbarschaft mit viel Grün. Schmachtdorf bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A42 sind die umliegenden Städte wie Duisburg, Essen und Düsseldorf schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit mehreren Buslinien, die eine einfache Verbindung zum Zentrum von Oberhausen und anderen Stadtteilen gewährleisten. Die Infrastruktur in Schmachtdorf ist gut entwickelt. In der Umgebung gibt es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte. Zusätzlich ist das große Einkaufszentrum „Centro Oberhausen“ in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine breite Auswahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten. Für Familien bietet Schmachtdorf eine gute Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die alle gut erreichbar sind. Auch Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, darunter Spielplätze, Sportvereine und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Insgesamt bietet die Lage in Schmachtdorf eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Gegend ist ideal für Familien, Paare und alle, die eine entspannte Wohnumgebung schätzen.

Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 343.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

Número da propriedade: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Pessoa de contacto

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

Frank Wetzel

---

Schmachtdorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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