Oberhausen – Schmachtendorf

Eine besondere Immobilie in Schmachtendorf – Wohnen am Waldrand auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26227544



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1301 m²

Objektnummer: 26227544 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26227544 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26227544
Wohnfläche	ca. 159 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26227544 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	320.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26227544 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Ein erster Eindruck

Eine besondere Immobilie in Oberhausen-Schmachtendorf – Wohnen am Waldrand auf großzügigem Grundstück

Eine besondere Gelegenheit im Oberhausener Norden: In ruhiger Waldrand- und Sackgassenlage des beliebten Stadtteils Schmachtendorf befindet sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1966 auf einem ca. 1.300 m² großen Grundstück.
Die naturnahe Lage und das großzügige Grundstück bilden zweifellos die besonderen Vorzüge dieser Immobilie.

Das Wohnhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 159 m², verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Ergänzend stehen ca. 106,16 m² Nutzfläche im Keller und Spitzboden zur Verfügung.

Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die in die zentrale Wohndiele übergeht. Von hier aus erreichen Sie die Küche sowie den Essbereich und den angrenzenden, großzügig geschnittenen Wohnraum. Dieser bietet einen schönen Blick in den Garten und auf die Terrasse.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist der gemütliche, weitgehend nicht einsehbare Innenhof, der direkt von der Wohndiele aus zugänglich ist. Von hier besteht unter anderem Zugang zur Werkstatt, die sich unmittelbar neben der Garage befindet – eine praktische Ergänzung für handwerkliche Tätigkeiten und Hobbybereiche.

Über eine Holztreppe gelangen Sie von der Wohndiele in das Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei Schlafräume sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung.

Eine weitere Treppe führt vom Obergeschoss in den Spitzboden. Dort befindet sich ein bereits ausgebauter Hobbyraum, der zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Vier Kellerräume sowie ein separater Heizungsraum bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Vorräte, Werkzeuge und sonstige Utensilien.

Das Grundstück – der besondere Pluspunkt
Das ca. 1.300 m² große Grundstück ist sicherlich eines der herausragenden Merkmale dieser Immobilie. In Waldrandlage gelegen, bietet es einen schönen Blick ins Grüne und vermittelt ein hohes Maß an Ruhe und Naturnähe.

Der vorhandene, teils ältere Baum- und Strauchbestand verleiht dem Grundstück einen

gewachsenen Charakter. Gleichzeitig eröffnet die großzügige Fläche zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung – ob als weitläufiger Familiengarten, für Freizeit und Hobby oder zur Verwirklichung eigener Gartenträume.

Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten:
Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand. Kaufinteressenten sollten daher berücksichtigen, dass je nach persönlichen Ansprüchen und gewünschtem Ausstattungsstandard Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Gerade hier liegt zugleich die Möglichkeit, die Immobilie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und das vorhandene Potenzial dieser besonderen Lage mit dem großzügigen Grundstück zu verbinden.

Wer eine Immobilie mit viel Grundstück, naturnaher Waldrandlage und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sucht und bereit ist, notwendige Modernisierungsarbeiten einzuplanen, findet hier eine interessante Ausgangsbasis mit viel Potenzial – in einer der besonderen Lagen im Oberhausener Norden.

Objektnummer: 26227544 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Alles zum Standort

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 Eisdiele runden das gastronomische Angebot ab.

Das Sterkrader Tor, das beliebte Luchs-Center 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.

Objektnummer: 26227544 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26227544 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com