Oberhausen – Schmachtendorf

Attraktive Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten und großem Grundstück in Schmachtendorf!

Objektnummer: 26227548



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239.6 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 617 m²

Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26227548
Wohnfläche	ca. 239.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	579.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

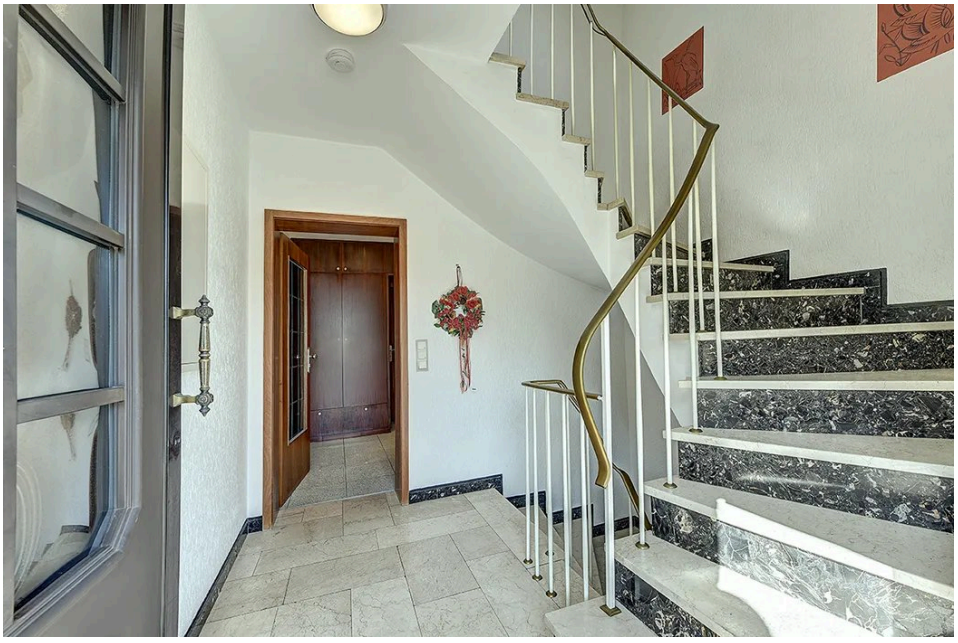
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	242.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

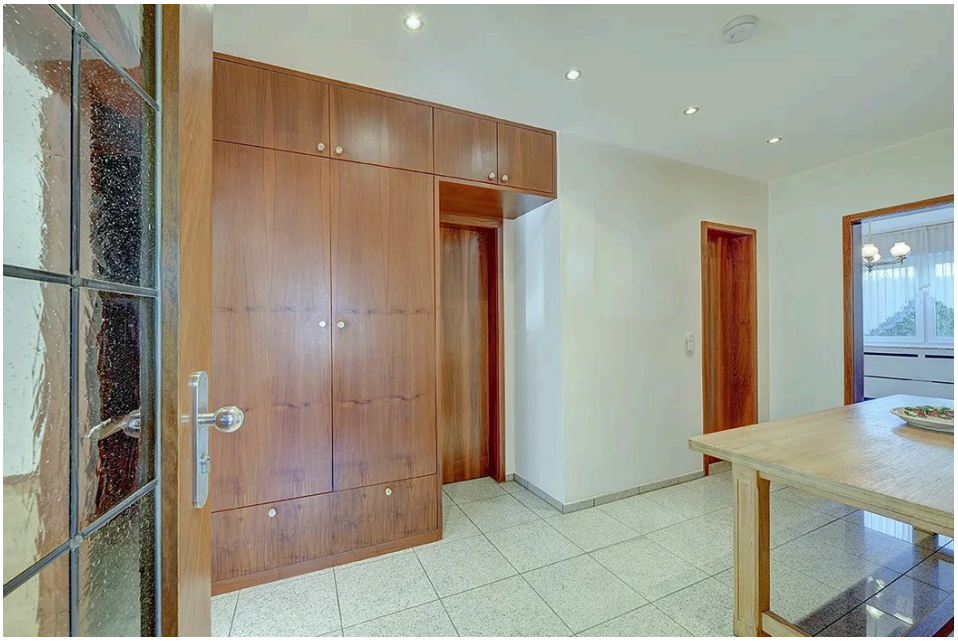
Die Immobilie





Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

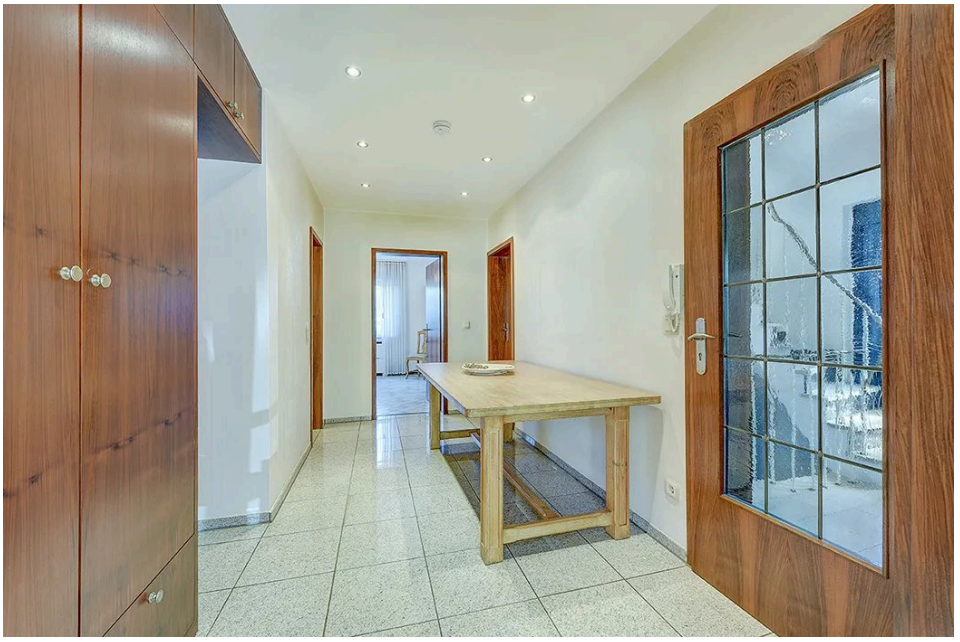
Die Immobilie





Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

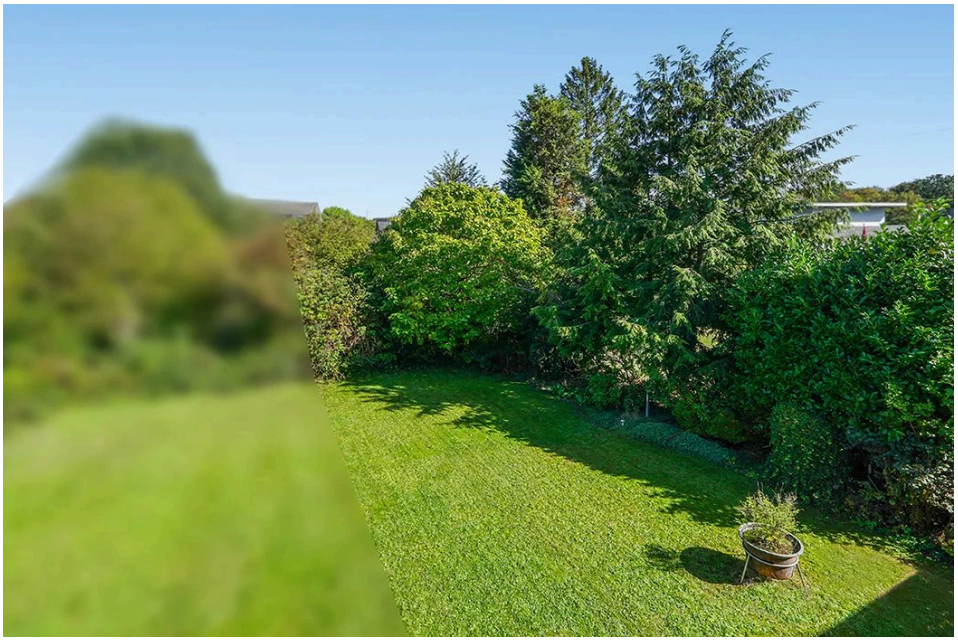
Die Immobilie





Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie

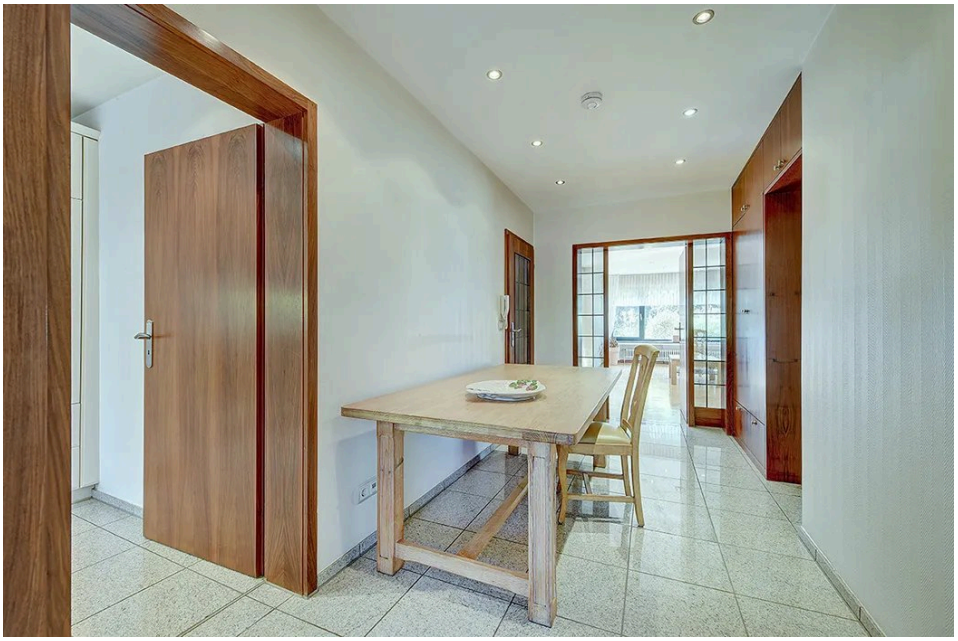




Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

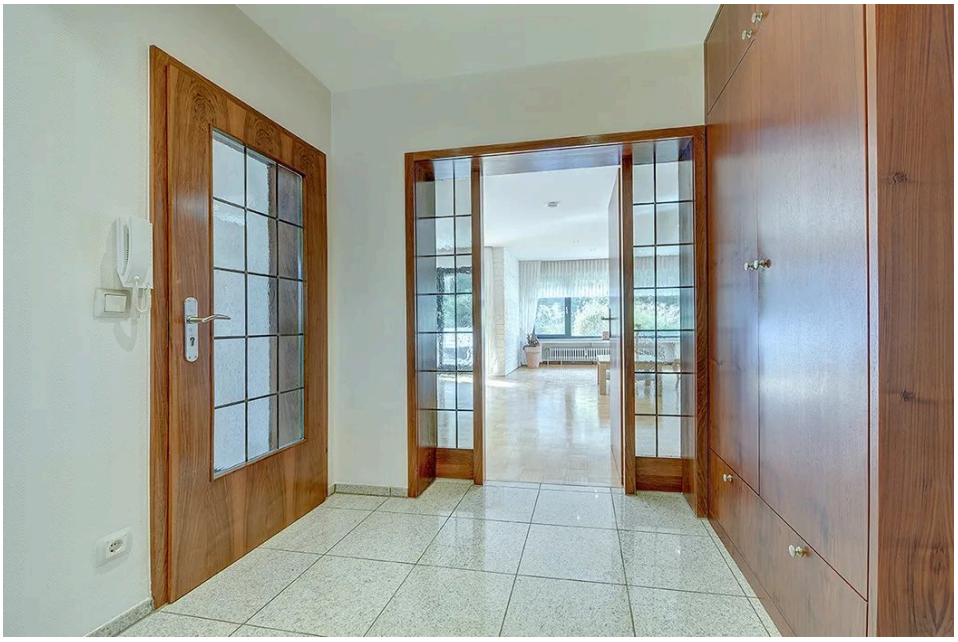
Die Immobilie

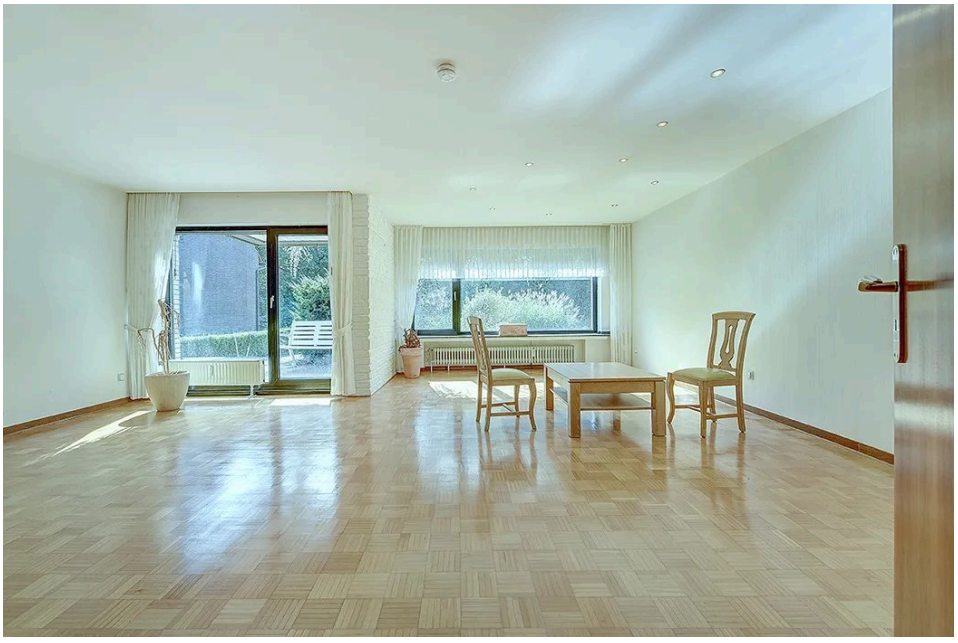




Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie

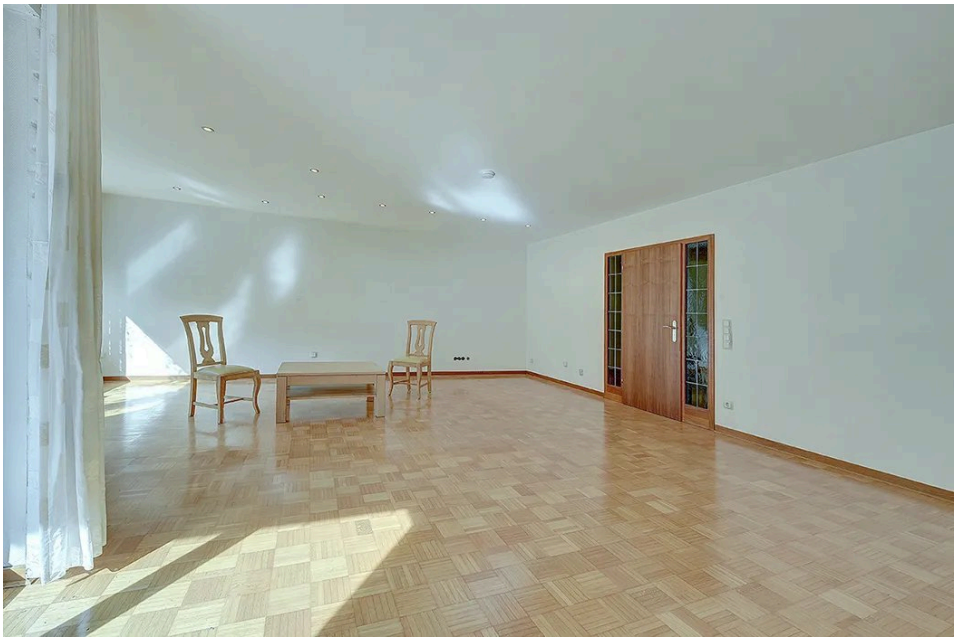




Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie

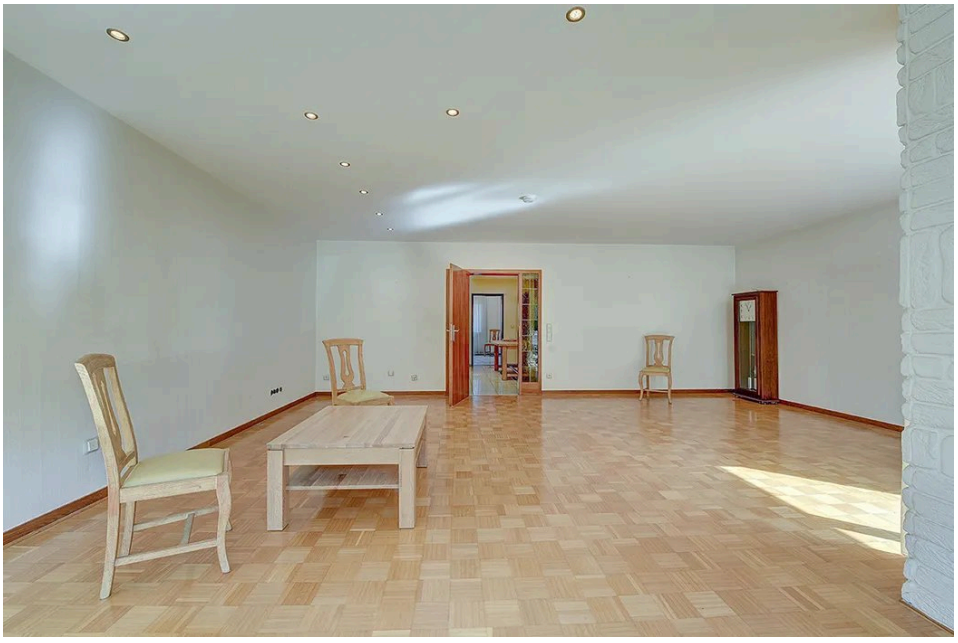




Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie

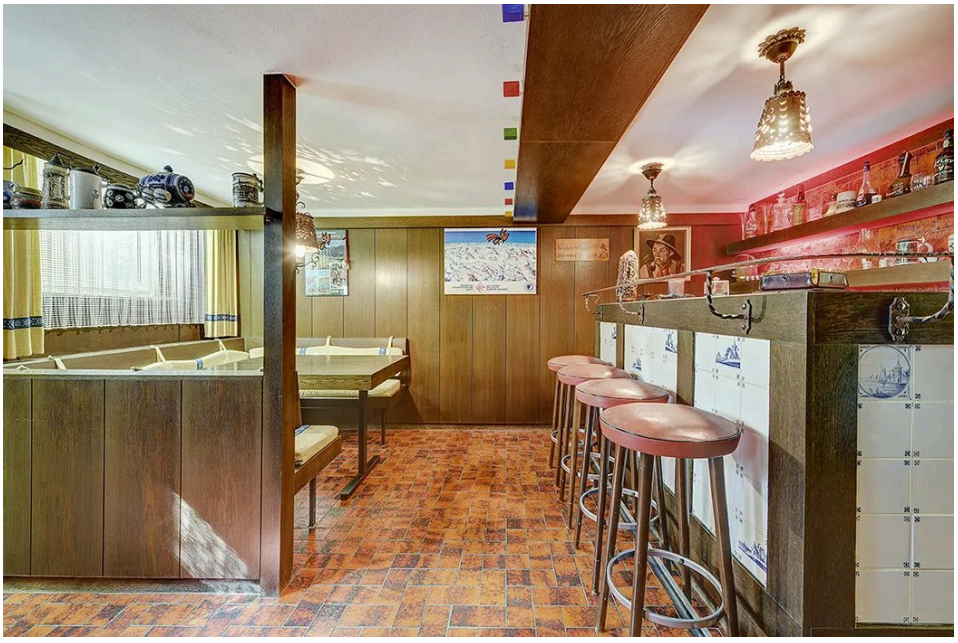




Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie

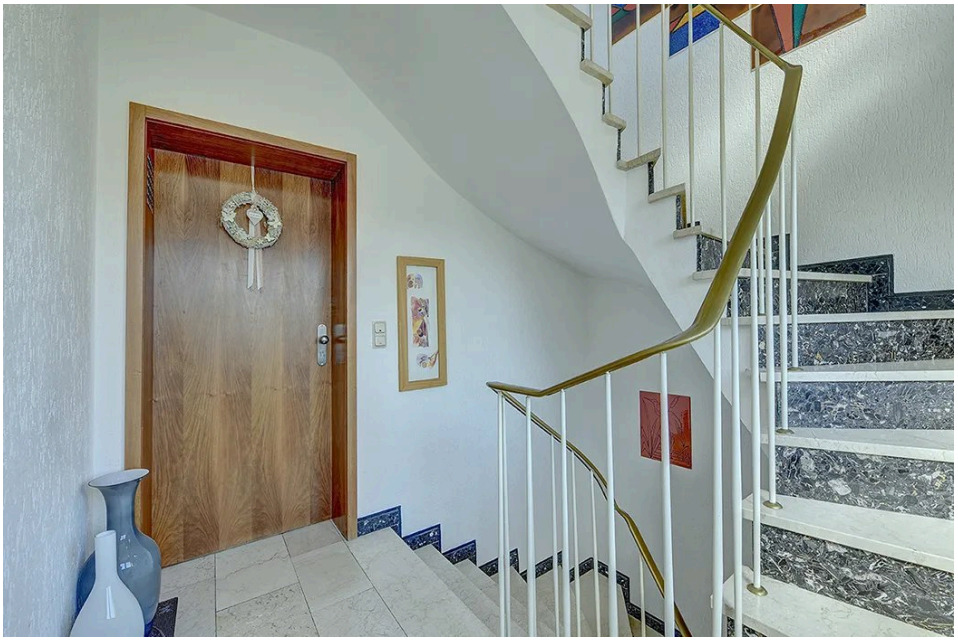




Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

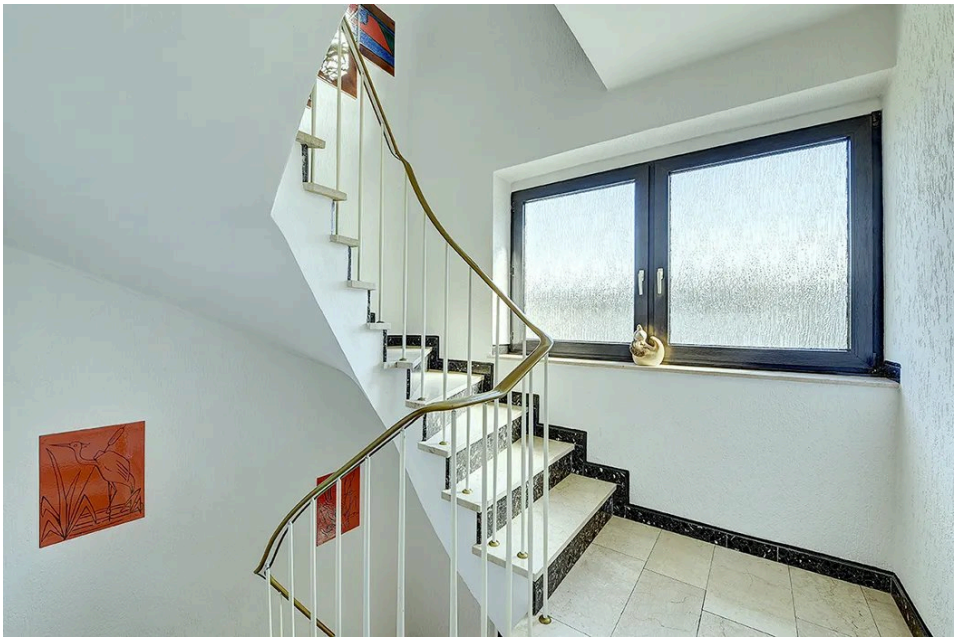
Die Immobilie

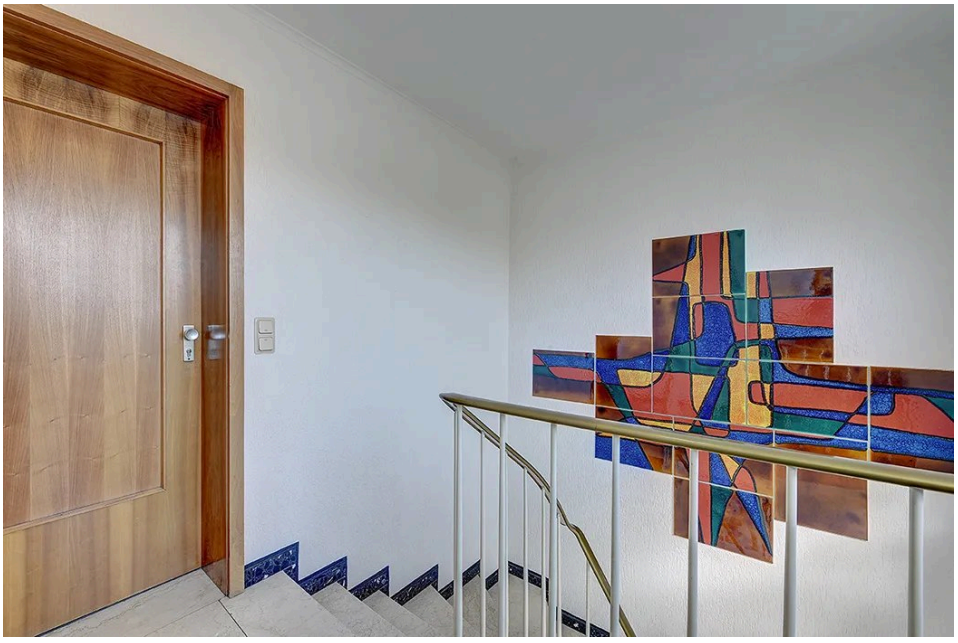




Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26227548 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

Ein erster Eindruck

Attraktive Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten, großem Grundstück und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1967 befindet sich in ruhiger Lage von Oberhausen-Schmachtendorf. Auf dem ca. 617 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 239,60 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei abgeschlossene Wohneinheiten mit ca. 92 m² im Erdgeschoss, 85 m² im Obergeschoss und 63 m² im Dachgeschoss.

Die Immobilie eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage.

Erdgeschoss – großzügiges Wohnen mit Wintergarten:

Die ca. 92 m² große Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, eine geräumige Küche, ein Bad mit Badewanne sowie ein Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der vollständig verglaste Wintergarten mit Blick in den gepflegten Garten. Von hier besteht zudem ein direkter Zugang zur überlangen Garage. Eine kleine Terrasse sowie das großzügige Grundstück bieten weitere Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – beispielsweise für eine zusätzliche Terrasse, ein Gartenhaus oder einen Pool.

Die Wohnung steht bereits leer und kann kurzfristig selbst genutzt oder vermietet werden.

Obergeschoss – großzügige Räume mit Balkon:

Die ca. 85 m² große Wohnung verfügt über einen hellen Wohn- und Essbereich, ein flexibel nutzbares Zimmer, Küche, Schlafzimmer und Badezimmer mit Badewanne. Vom zusätzlichen Zimmer gelangt man direkt auf den Balkon.

Die Wohnung eignet sich ideal für ein Paar oder eine kleine Familie. Die derzeitigen Mieter ziehen im Spätsommer 2027 aus.

Dachgeschoss – kompakte Wohneinheit:

Auf ca. 63 m² bietet die Dachgeschosswohnung einen Wohn- und Essbereich, Küche,

Schlafzimmer und Badezimmer.

Die Einheit eignet sich ideal für eine Einzelperson oder ein Paar und bietet sich auch zur Vermietung an. Die derzeitigen Mieter ziehen Ende Dezember 2026 aus.

Keller, Garage und Stellplätze:

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben zwei separaten Kellerräumen stehen ein gemeinschaftlicher Waschkeller, ein kleines Duschbad und ein Hobbyraum mit Kellerbar zur Verfügung.

Die Gas-Heizungsanlage wurde 2020 erneuert.

Zur Erdgeschosswohnung gehört eine überlange Garage mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten. Vor der Garage befinden sich zwei weitere PKW-Stellplätze.

Eine Immobilie – viele Möglichkeiten:

Die Kombination aus drei abgeschlossenen Wohneinheiten, großzügigem Grundstück, Wintergarten, Balkon, Garage und Stellplätzen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung, zur vollständigen Vermietung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie bietet eine flexible Grundlage für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Objektnummer: 26227548 - 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 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.
Der Hiesfelder Wald lädt zu Spaziergängen in der Natur ein.

Die Anbindungen zu den Autobahnen A3, A516, A42 und der A59 sind hervorragend und in kurzer Zeit zu erreichen.

Objektnummer: 26227548 - 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: 26227548 - 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