

Oberhausen – Schmachtendorf

# Attraktive Doppelhaushälfte mit sehr viel Potenzial im Herzen von Schmachtendorf

????????? ??????????: 24227458



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

???? ??????: 289.000 EUR • ??????????: ca. 136,46 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 333 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ??? ??????

|                      |                           |                |                        |
|----------------------|---------------------------|----------------|------------------------|
| ???????? ??????????  | 24227458                  | ????? ???????  | 289.000 EUR            |
| ???????????          | ca. 136,46 m <sup>2</sup> | ???????????    | Käuferprovision        |
| ????? ???????        | ?????????????? ??????     |                | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????            | 5                         |                | MwSt.) des             |
| ????????????? ???    | 3                         |                | beurkundeten           |
| ??????????           |                           |                | Kaufpreises            |
| ??????????           | 2                         | ?????????      | ?????????              |
| ????? ?????????????? | 1934                      | ?????????????? |                        |
|                      |                           | ?????????      | ?????????, WC          |
|                      |                           |                | ?????????????, ??????, |
|                      |                           |                | ??????????????????     |
|                      |                           |                | ?????????              |

??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtfendorf

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 343.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 21.04.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1970           |

??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



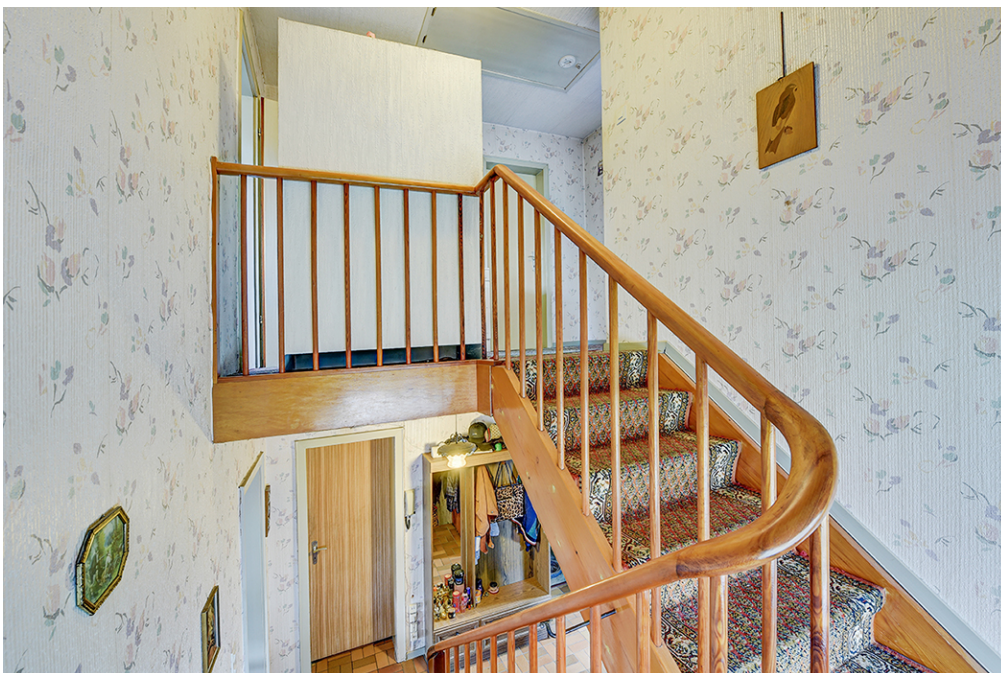
??????? ???????? : 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



???????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



??????? ???????? : 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????



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)

??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## ??? ?????? ???????????

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 Traumzuhaus – in bester Lage und mit viel Raum für Ihre Ideen und Visionen!

??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## ??? ??? ??? ???????????

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Schmachtendorf, im Norden von Oberhausen. Schmachtendorf 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. Schmachtendorf 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 Schmachtendorf 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 Schmachtendorf 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 Schmachtendorf 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.

??????? ?????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 343.10 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24227458 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

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

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

Frank Wetzel

---

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