

Oberhausen – Schmachtendorf

# Architektur mit Weitblick – Bungalow mit besonderem Raumangebot in Bestlage von Sterkrade-Nord

???????? ??: 25227497



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

???? ??: 659.000 EUR • ??: ca. 240 m<sup>2</sup> • ??: 6 • ??: 1.131 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

???????? ??????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ??? ??????

|                      |                       |               |                       |
|----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25227497              | ????? ??????? | 659.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 240 m²            | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????            | 6                     |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 4                     |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                       |               | beurkundeten          |
|                      |                       |               | Kaufpreises           |
| ??????????           | 2                     | ?????????     | ????????              |
| ????? ?????????????  | 1970                  | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????      | ????????      | ?????????, WC         |
|                      | ?????? ?????????????, |               | ?????????????, ?????, |
|                      | 1 x ????????          |               | ?????????????????     |
|                      |                       |               | ?????????             |

???????? ??????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 258.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 22.09.2034            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1970           |



??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





??????? ???????? : 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





???????? ??????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





???????? ?????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????





???????? ??????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ?????????





??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





??????? ???????? : 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





???????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

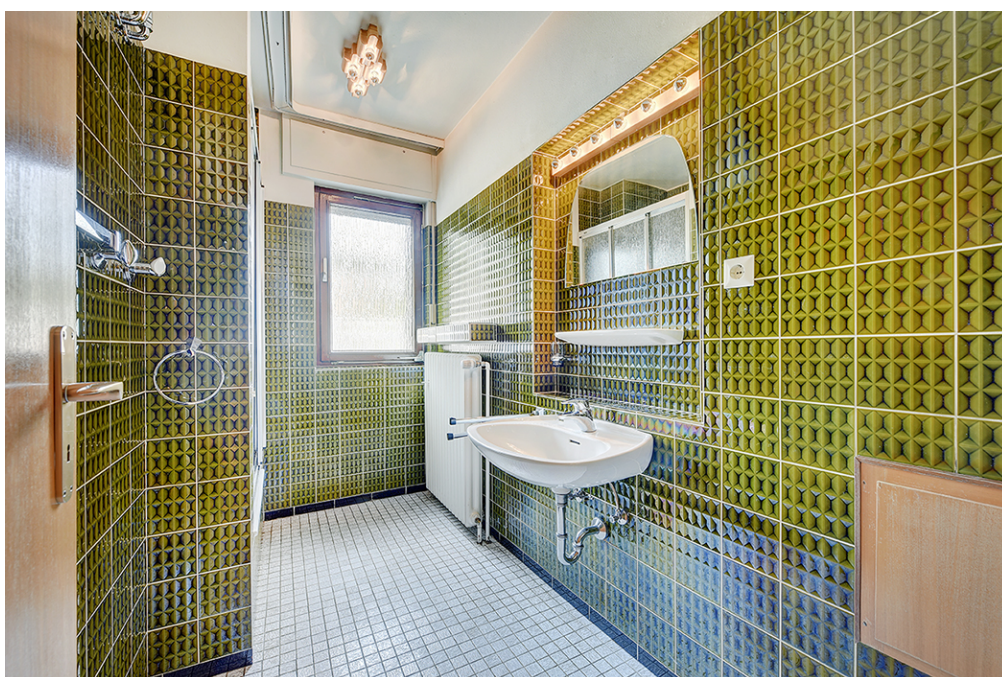
?? ?????????





??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





???????? ??: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ???????



??????? ???????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

Willkommen zu diesem großzügigen Bungalow, der Ihnen auf ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnerlebnis bietet. Das 1970 errichtete Einfamilienhaus besticht durch einen durchdachten Grundriss und befindet sich auf einem eindrucksvollen Grundstück von rund 1.131 m<sup>2</sup>. Hier erhalten Sie vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung und Gestaltung, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Zentrum des Hauses. Durch die großen Fensterflächen wird der offene Raum mit Tageslicht verwöhnt und bietet einen angenehmen Blick auf den weitläufigen Garten. Die Zimmeranordnung ist besonders familienfreundlich und funktional gestaltet: Neben einem großzügigen Wohnzimmer stehen Ihnen mehrere Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können – etwa als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer.

Die Küche überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung und ist ausreichend dimensioniert, um Geräte und Stauraum zu integrieren. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich, der sich nahtlos in den Wohnraum einfügt und gemeinsame Mahlzeiten in angenehmer Atmosphäre ermöglicht. Eine praktische Abstellkammer sowie ein Gäste-WC befinden sich im Eingangsbereich.

Der private Bereich des Bungalows ist klar vom Wohntrakt getrennt. Hier befinden sich das großzügige Hauptschlafzimmer, sowie drei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer anbieten. Ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein weiteres Bad mit Dusche komplettieren diesen Bereich.

Das Untergeschoss verfügt über zahlreiche Nutzflächen. Hier finden sich Hobbyräume, eine großzügige Waschküche und ein Vorratsraum. Auch die Versorgungstechnik und der Heizungsbereich befinden sich auf dieser Etage.

Das Grundstück bietet mit seinen ca. 1.131 m<sup>2</sup> zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Gartenbau über Spielmöglichkeiten für Kinder bis hin zum Anlegen eines Gemüsegartens. Ein Garage und Stellplätze stehen Ihnen für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum zur Verfügung.

Dieser Bungalow präsentiert sich als attraktives Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in einem gewachsenen, ansprechenden Wohnumfeld. Die Bauweise aus den 1970er Jahren bietet solide Substanz und Potenzial für individuelle



Modernisierungsmaßnahmen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Immobilie Ihnen bietet.

??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

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.

Die Anbindungen zu den Autobahnen A3, 516, A42 und der A59 sind hervorragend und in kurzer Zeit zu erreichen.



??????? ?????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 258.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

???????? ??????????: 25227497 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

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

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

Frank Wetzel

Schmachtdorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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