

Schmachtendorf - freistehendes Einfamilienhaus für die große Familie mit Sonnengarten und Garagen

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4157



 Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Allgemeine Angaben:		Weitere Merkmale:	
Ort:	Oberhausen	Garage / Carport:	3 /
Ortsteil:	Schmachtendorf	Separate Dusche:	Ja
Kaufpreis:	480.000 €	Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.	Terrasse / Balkon:	Ja / Ja
Wohnfläche:	ca. 177 m ²	Garten:	eigener Garten
Grundstücksgröße:	1.010 m ²		
Baujahr:	1966		
Objektzustand:	gepflegt		

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Die Immobilie erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. 1010 m², das von schattenspendenden Bäumen umgeben ist und Ihnen somit eine optimale Privatsphäre im Garten ermöglicht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit elegantem Parkettboden der zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zudem finden Sie eine funktionale Küche mit angrenzender Speisekammer. Auf der Ebene runden ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbadezimmer mit barrierearmer Dusche den Komfort des Erdgeschosses ab.

Das Obergeschoss bietet Ihnen neben zwei Tageslichtbädern (ein Dusch- und ein Wannenbad) und einem großen Schlafzimmer noch ein unerwartetes Highlight. Ein sich über die gesamte Hausbreite erstreckender Raum mit großer Fensterfront und einer Küche. Von dem Raum aus können Sie auch den großzügigen Balkon betreten der Ihnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet. Je nach Bedarf kann dieser Raum auch in zwei sehr üppige Zimmer aufgeteilt werden, wobei ein Raum noch zusätzliches Potential bieten würde, denn eine Wendeltreppe erschließt das klimatisierte Dachgeschoss welches Ihnen, zusätzlich zu den rund 177 m² Wohnfläche, rund 44 m² wohnlich gestaltete Nutzfläche bietet mit vielfachen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und sichert Ihnen somit hervorragende Möglichkeiten zur Lagerung sowie Platz für einen Hobbyraum/oder Gästezimmer mit Tageslicht und Zugang zu einer eigenen Terrasse. Eine Tandemgarage auf der linken Seite des Hauses und eine verlängerte Garage auf der rechten Seite des Hauses runden das Angebot ab und garantieren den optimalen Schutz Ihres Fuhrparks und Platz zum werkeln.

Das Haus wurde 1966 erbaut und verfügt über eine solide Substanz. Im Jahr 1977 wurde im Obergeschoss zusätzliche Wohnfläche geschaffen und der Balkon wurde angebaut. Die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2000 erneuert, ebenso wie die überwiegende Zahl der Fenster im Jahr 2021. Die Rollläden und die Hauseingangstür wurden ebenfalls erneuert, was zusätzlichen Komfort bietet. Der Glasfaseranschluss ist auf der Straße vorhanden, so dass Sie auch in puncto Internet zukünftig bestens versorgt sind.

Die zentrale und ruhige Lage des Hauses macht es zu einem idealen Rückzugsort, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen können. Es ist ideal für die große Familie, ob mit vielen Kindern oder mehreren Generationen.

Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

Das Haus muss aufgrund einer Testamentsvollstreckung zu einem fairen Festpreis gemäß offiziellem Gutachten verkauft werden. Das Gutachten kann bei näherem Interesse auch gerne eingesehen werden.

**Lagebeschreibung Oberhausen,
Schmachtendorf**

Freuen Sie sich auf eine sehr gute Wohnlage im Ortsteil Schmachtendorf. Hier wohnen Sie in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld. Sie finden fußläufig vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, schöne Restaurants und gemütliche Cafes. Auf dem Wochenmarkt können Sie ebenfalls bummeln und frische Lebensmittel kaufen. Auch die Versorgung mit Kindergarten und Schulen ist gewährleistet. Zwei Waldgebiete sind nicht weit entfernt. Hier können Sie die Natur genießen, spazieren gehen oder Fahrrad fahren. Die gute Bus-, Bahn- und Autobahnanbindung rundet die begehrte Lage ab.

Ihr Ansprechpartner:

Kirsten Vallen
Telefon: 0208 8343781
E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	266,90 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1966
Energieeffizienzklasse:	H

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

266,9 kWh/(m²a) ↓

Fotogalerie



Wohnzimmer



Essbereich



Küche Erdgeschoss

Fotogalerie



Bad Obergeschoss



Duschbad Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Balkon Obergeschoss



Duschbad Erdgeschoss



Rückansicht

Fotogalerie



Gartenansicht

Stadtplan und Flurkarte

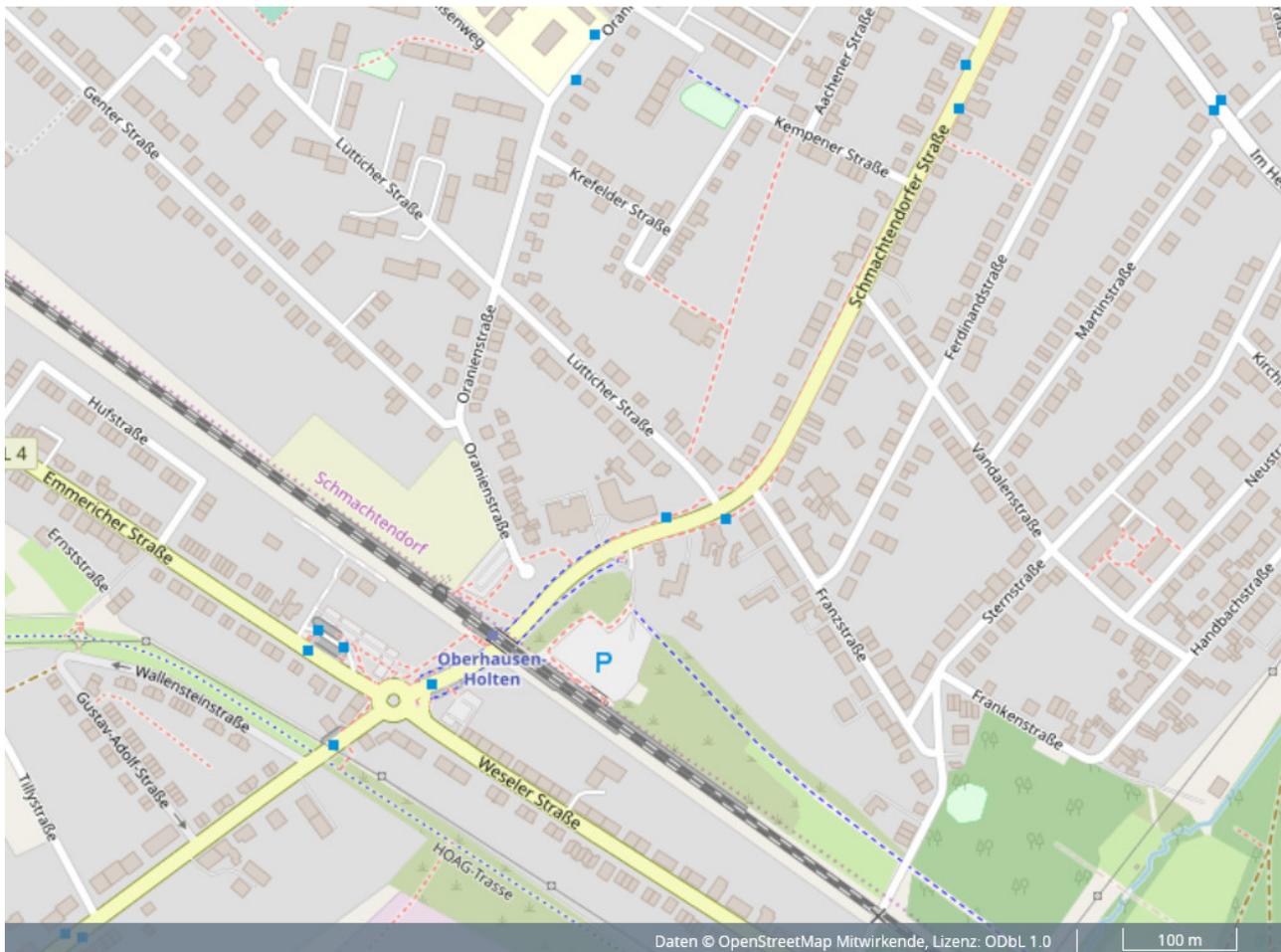


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

Grundrisse



Grundrisse



Obergeschoss

Grundrisse



Spitzboden

Grundrisse



Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.