

Einziehen und wohlfühlen - modernisierte Doppelhaushälfte mit Garage in Oberhausen- Schmachtendorf

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4156



 Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Allgemeine Angaben:

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Schmachtendorf
Kaufpreis:	435.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 101 m ²
Grundstücksgröße:	682 m ²
Anzahl Zimmer:	5,50
Baujahr:	1972
Objektzustand:	modernisiert

Weitere Merkmale:

Separate Dusche:	Ja
Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Nein
Garten:	eigener Garten

Objektbeschreibung:

Im Jahr 1972 wurde diese wunderschöne, gepflegte Doppelhaushälfte auf einem 682 m² großen Grundstück im Herzen von Schmachtendorf in einer ruhigen Seitenstraße errichtet. Unfern des Ortskerns liegt Ihre Doppelhaushälfte die mit ihrer Grundrissgestaltung ideal ist für eine Familie mit zwei Kindern und Potential bietet für ein Homeoffice. Herzstück des Hauses ist der großzügige, helle Wohn- Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss mit direktem Zugang in den pflegeleicht angelegten Garten und die Terrasse. Da die Häuser auf der Gartenseite versetzt gebaut sind haben Sie eine perfekte Privatsphäre auf der Terrasse. Die stimmungsvolle Gartenbeleuchtung ist ideal für Ihre Grillpartys und die 2.000 l Regenwasserzisterne sichert Ihnen auch im Hochsommer eine wundervolle Blütenpracht im Garten. Das Raumangebot im Erdgeschoss wird ergänzt durch einen praktischen Abstellraum und ein Gäste-WC mit Fenster. Im Obergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Tageslichtbad mit einer Wanne mit Komferteinstieg. Das Dachgeschoss bietet Ihnen Potential für ein Hobbyzimmer oder ein Büro. Es ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Sie erreichen das Dachgeschoss über eine vollwertige Treppe. Es ist aktuell nicht als Wohnfläche genehmigt. Im Keller finden Sie eine Entspannungsoase in Form eines neuwertigen Duschbades, abseits des Trubels. Ferner ist hier noch ein Lagerraum, eine Waschküche mit Ausgang in den Garten und ein Heizungskeller beheimatet. Das Haus wird mit einer Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2018 beheizt. Im Jahr 2018 sind auch fast alle Gewerke im Haus gemacht worden. So wurde die Fußbodenheizung neu verlegt, die Wasser- und die Elektroleitungen erneuert, sowie die Bäder, die Wände wurden mit Feinputz bzw. Vliestapeten neu gestaltet. Die Bodenbeläge erneuert und die Innentüren, sowie die Haustür und die Kellertür. Das Haus verfügt über doppelverglaste Fenster vom Ende der 80iger Jahre und die Rolläden wurden 2018 zusätzlich mit elektrischem Antrieb versehen. Zusätzlich haben alle Wohnzwecken dienenden Räume zwei Netzwerkdosen erhalten. Glasfaser liegt bereits in der Straße. So weit es ging ist das Haus automatisiert, Ambientebeleuchtung, Türkamera, Heizungssteuerung... Somit bietet Ihnen Ihr neues Zuhause allen Wohnkomfort auf modernem Standard. Streichen und Einziehen ist hier das Motto. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem Juwel.

P.S.:Bitte berücksichtigen Sie, dass der Energieausweis vor dem Einbau der neuen Heizung erstellt wurde.

**Lagebeschreibung Oberhausen,
Schmachtendorf**

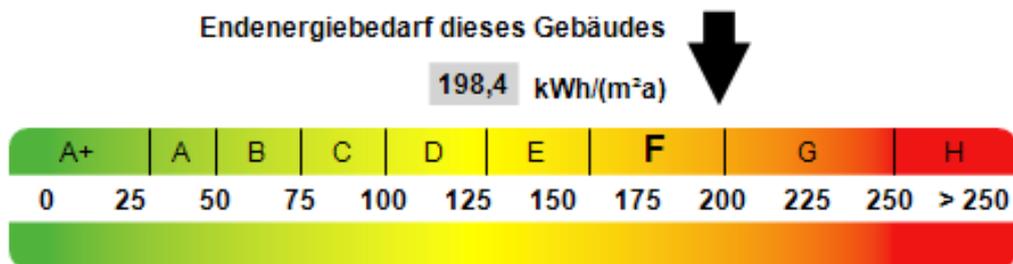
Freuen Sie sich auf eine sehr gute Wohnlage im Ortsteil Schmachtendorf. Hier wohnen Sie in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld. Sie finden fußläufig vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, schöne Restaurants und gemütliche Cafés. Auf dem Wochenmarkt können Sie ebenfalls bummeln und frische 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- und Verkehrsanbindung 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:	198,40 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1972
Energieeffizienzklasse:	F



Fotogalerie



Garten



Rückansicht



Terrasse

Fotogalerie



Essplatz



Küche



Wohnzimmer



Eingang



Duschbad



Dusche

Fotogalerie



Bad



Bad

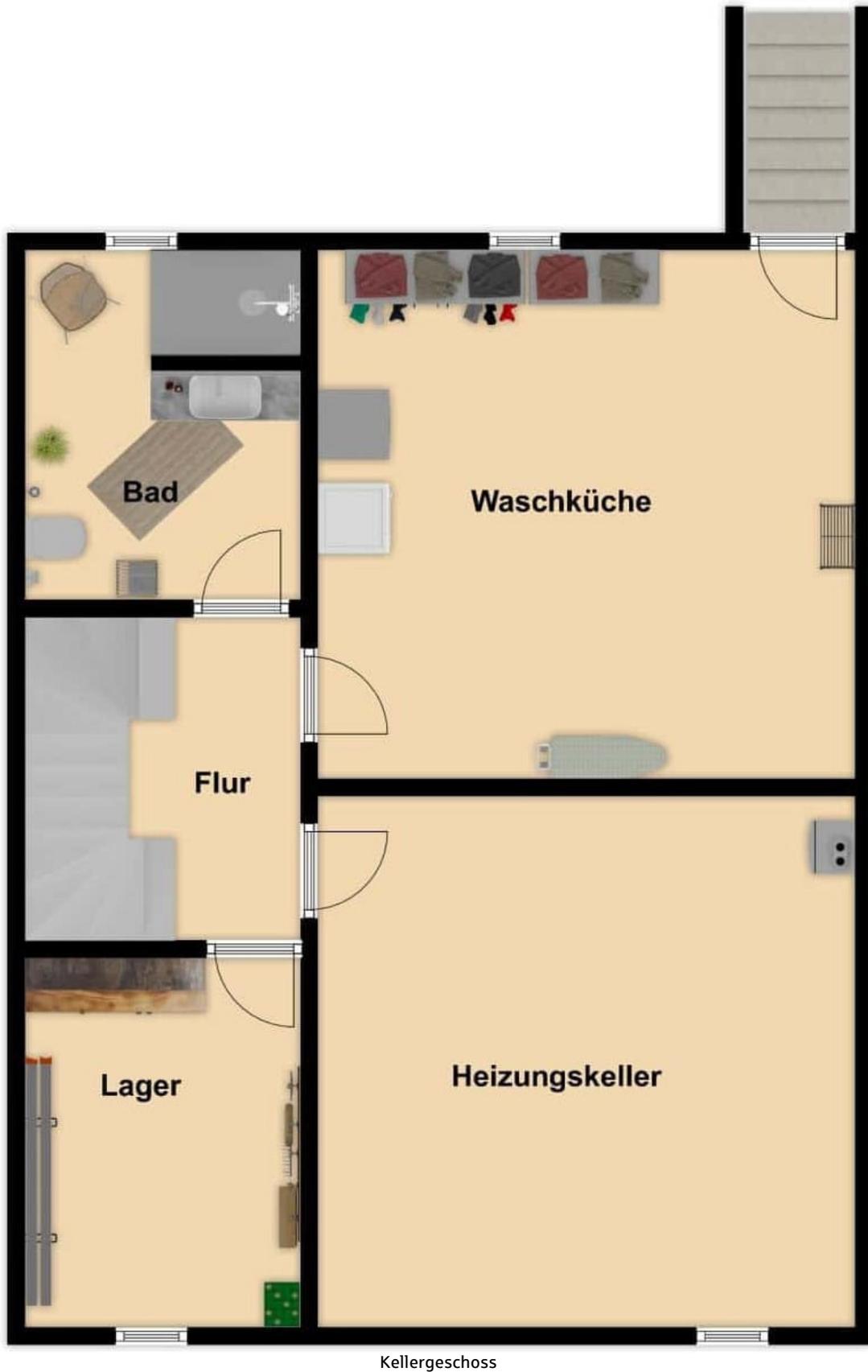


Gäste-WC



Haussteuerung

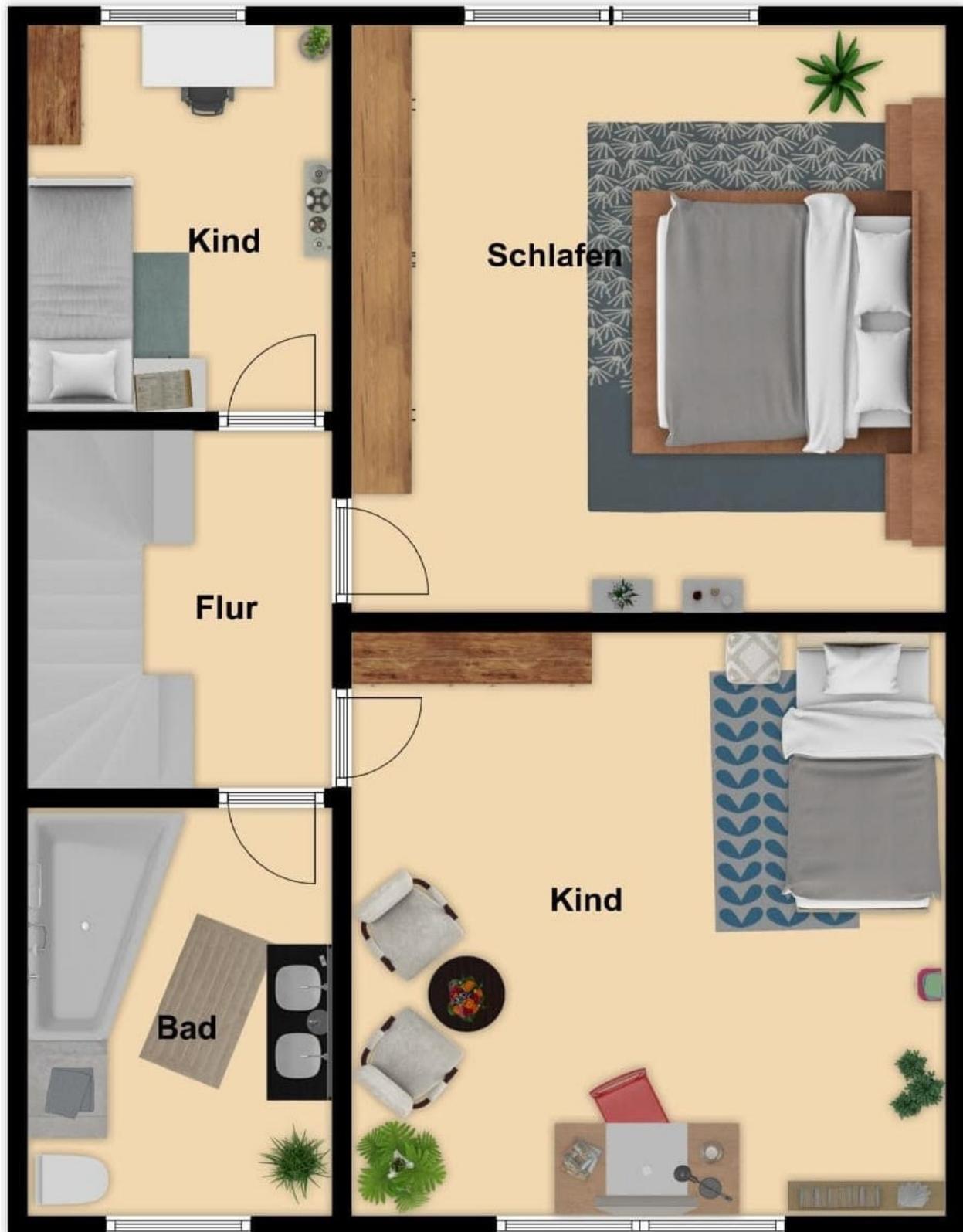
Grundrisse



Grundrisse

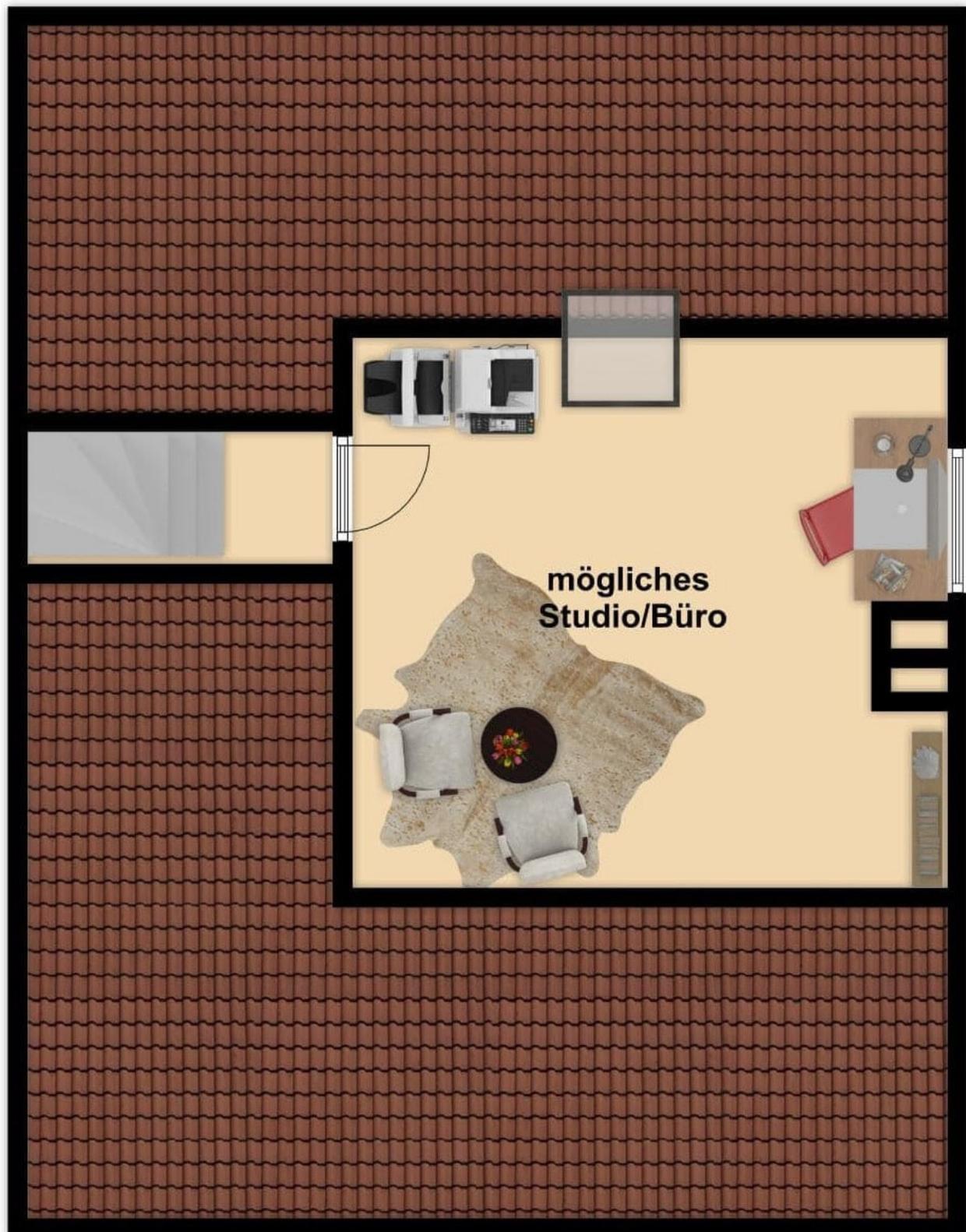


Grundrisse



Obergeschoss

Grundrisse



Dachgeschoss

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.