

Top-gepflegtes 1-2-Familienhaus im Herzen von Schmachtendorf mit großem Sonnengarten und Garage

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4276



Objekt-Nr. 4276

 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:	429.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 119 m ²
Grundstücksgröße:	689 m ²
Anzahl Zimmer:	4,50
Baujahr:	1956
Objektzustand:	gepflegt

Weitere Merkmale:

Garage / Carport:	1 /
Stellplatz:	1
Separate Dusche:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Nein
Garten:	eigener Garten

Objektbeschreibung:

Diese charmante Doppelhaushälfte wurde 1956 auf einem 689 m² großen Grundstück als Zweifamilienhaus errichtet. Mit den rund 119 m² Wohnfläche und dem zusätzlichen Nutzungspotential im Spitzboden von rund 16 m² (Spielen, Hobby oder Büro) erfüllt sie heute die Anforderungen einer modernen jungen Familie oder eines Pärchens, das seinen Wohnraum verwirklichen möchte. Natürlich steht es Ihnen auch frei, wie die Nachbarn, die Wohnfläche durch einen Anbau zu erweitern.

Wenn Sie Ihr neues Zuhause betreten, gelangen Sie in einen vorgelagerten Flur, von dem aus Sie die obere Etage und den Keller erreichen. Im Erdgeschoss werden Sie von einer Diele empfangen, von der die Haupträume abgehen. So liegen auf der rechten Seite das lichtdurchflutete Wohnzimmer und das sich anschließende Esszimmer. Vor Kopf ist die große Wohnküche, beheimatet von der aus Sie auch auf die überdachte Terrasse und den pflegeleichten Garten gelangen. Auf der linken Seite finden Sie noch ein hell gefliestes Tageslichtbad mit ebenerdiger, barrierearmer Dusche. Im Obergeschoss befindet sich die gleiche Raumaufteilung, die aufgrund der großzügigen Ausführung wunderbar als Schlaf-, Kinder- und Ankleidezimmer genutzt werden kann. Zudem steht Ihnen auf dieser Etage noch ein hell gefliestes Wannenbad mit Tageslicht zur Verfügung. Über eine feste Treppe gelangen Sie vom Vorflur in den Spitzboden, der bereits mit Holz verkleidet ist und Ihnen wohnlich gestaltete Nutzfläche bietet.

Natürlich ist das Haus voll unterkellert, mit einer Treppe in den Garten. Somit besitzen Sie viel Stauraum in den großzügig angelegten Kellerräumen.

Ihr Fuhrpark ist sicher in der übergroßen Garage mit elektrischem Sektionaltor aufgehoben. Zusätzlich befindet sich vor dem Haus auch noch ein weiterer Stellplatz, so dass auch dem Parkbedarf einer Familie Rechenschaft getragen wird, oder das Wohnmobil standortnah geparkt werden kann.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Fenster, die Innentüren und die Hauseingangstür wurden seit 2016 erneuert und auf den aktuellen Stand gebracht. Die Bäder wurden einmal in den 90ern und einmal 2000 neu gestaltet. 2016 wurde die Gaszentralheizung erneuert und auf energiesparende Brennwerttechnik umgestellt...

Viele weitere kleinere Änderungen und Aktualisierungen wurden durchgeführt. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dem guten, soliden Zustand Ihres neuen Zuhauses.

Lagebeschreibung Oberhausen,**Schmachtendorf**

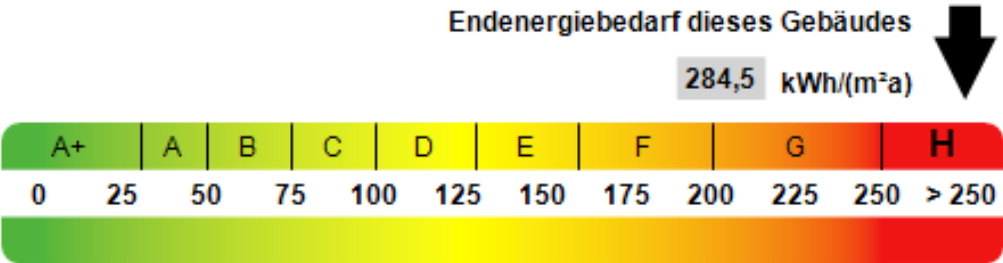
Freuen Sie sich auf eine sehr gute Wohnlage im Ortsteil Schmachtendorf. Hier wohnen Sie in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld. Sie finden fußläufig vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, schöne Restaurants und gemütliche Cafés. Auf dem Wochenmarkt können Sie ebenfalls jeden Donnerstag bummeln und frische Lebensmittel kaufen. An den anderen Tagen steht Ihnen auch der Bauernladen zur Verfügung. Junge Familien wissen die meist fußläufige Verfügbarkeit von Kindergärten und Schulen sehr zu schätzen. Zwei Waldgebiete sind in der direkten Umgebung. 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:	284,50 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1956
Energieeffizienzklasse:	H



Fotogalerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

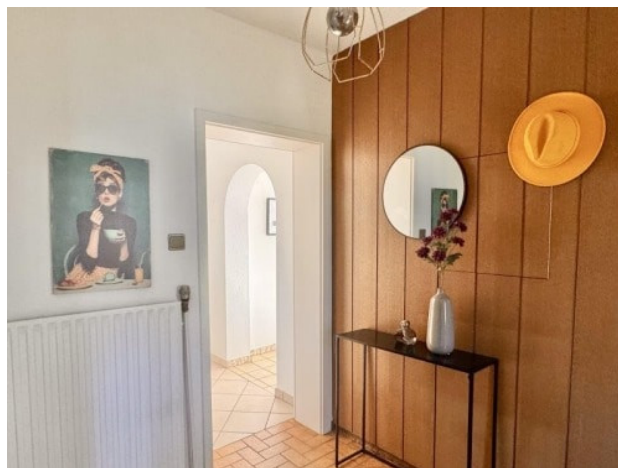


Esszimmer

Fotogalerie



Badezimmer Erdgeschoss



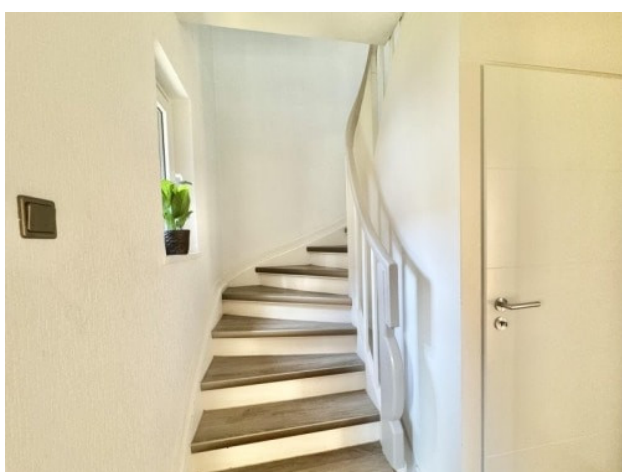
Flur



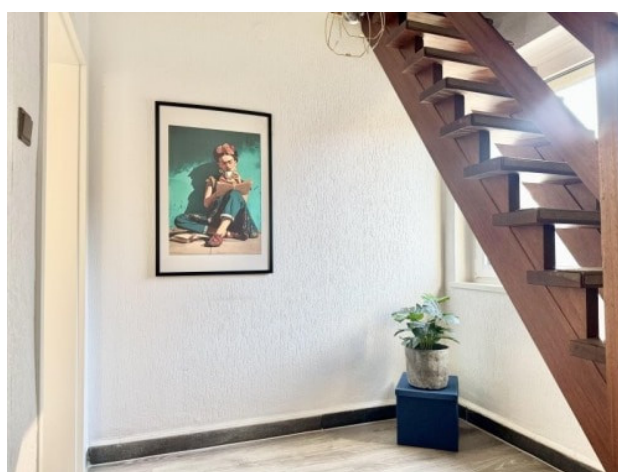
Küche



Küche



Treppenaufgang



Treppenhaus

Fotogalerie



Kinderzimmer



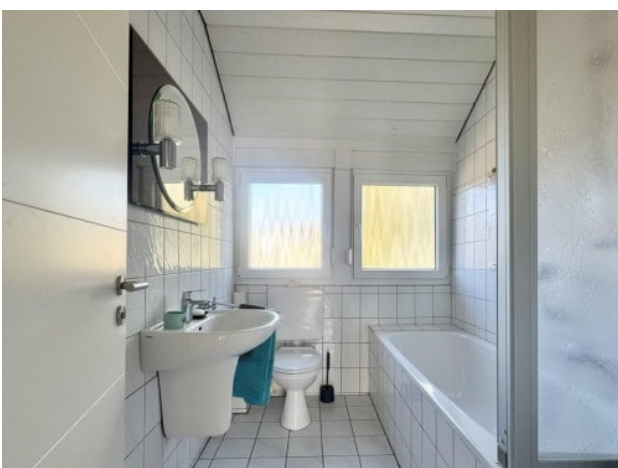
Schlafzimmer



Ankleide



Ankleide



Badezimmer Dachgeschoss



Garten

Stadtplan und Flurkarte

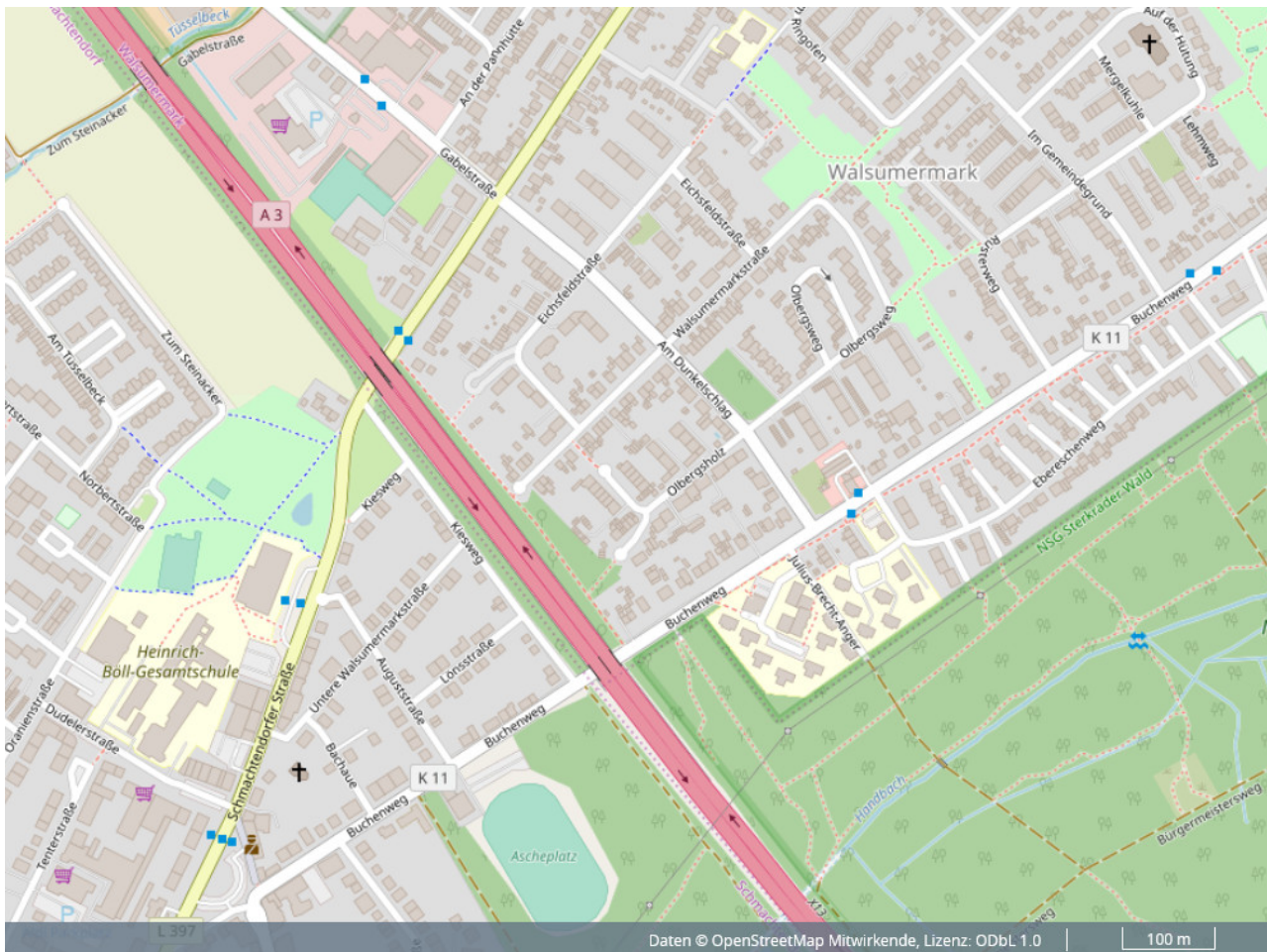


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



Stadtsparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Grundrisse



Grundrisse



Dachgeschoss



Stadtparkasse
Oberhausen

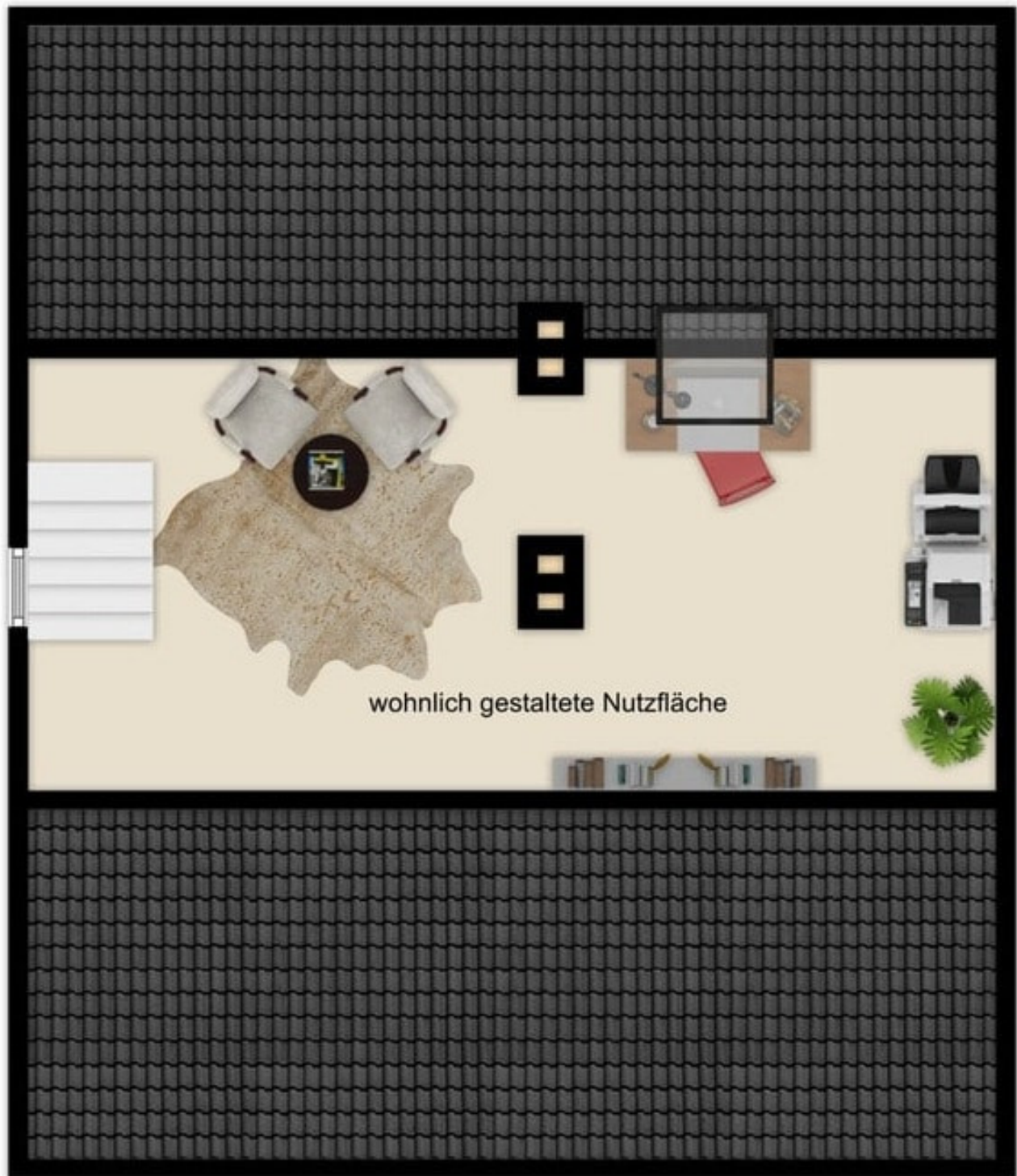
Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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

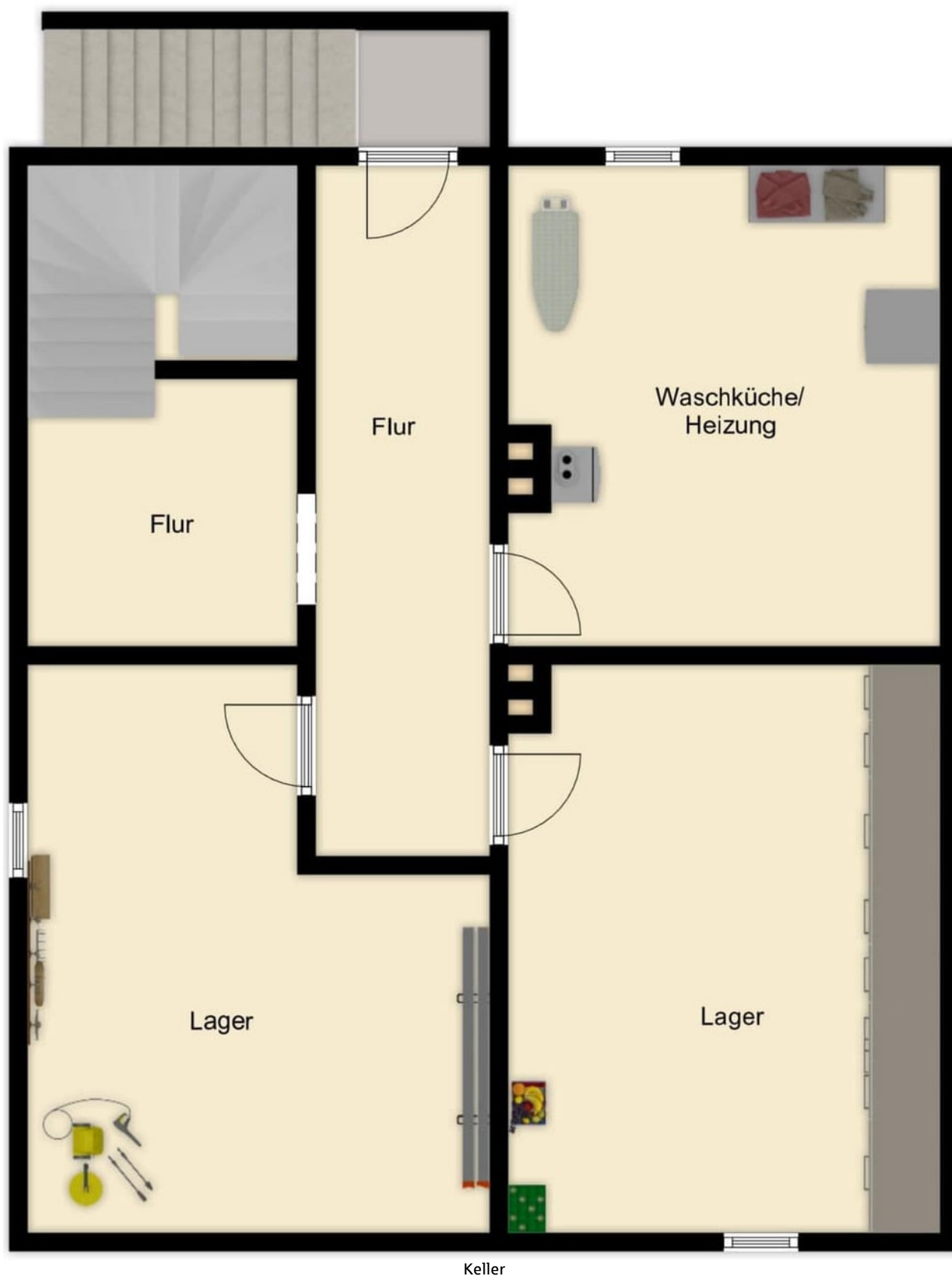


Grundrisse



Spitzboden

Grundrisse



Keller



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



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.