

Oberhausen – Schmachtdorf

# RESERVIERT! Grundstück in attraktiver Wohnlage von Schmachtdorf

????????? ??????????: 25227465



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

???? ??????: 139.000 EUR • ?????? ????: 372 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25227465 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

???????? ??????????: 25227465 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ??? ??????

???????? ?????????? 25227465

???? ???????

139.000 EUR

?????

?????????

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

??????????

Käuferprovision  
beträgt 5,95% (inkl.  
MwSt.) des  
beurkundeten  
Kaufpreises

??????? ???????? : 25227465 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

?? ????????





??????? ???????: 25227465 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

Zum Verkauf steht ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von ca. 372 m<sup>2</sup>, das sich in einer ruhigen Wohnstraße befindet. Dieses Grundstück bietet die Möglichkeit, ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB, was bedeutet, dass sich die Neubebauung an der vorhandenen Nachbarbebauung orientieren sollte. Somit ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise realisierbar, was den potenziellen Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung ihres zukünftigen Zuhauses ermöglicht.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine Lage in einer ruhigen Wohngegend aus, die dennoch eine gute Anbindung an städtische Infrastrukturen bietet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, die den alltäglichen Bedarf abdecken, sowie Schulen und Kindergärten, die das Umfeld besonders für Familien attraktiv machen. Darüber hinaus ist die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet, was eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und des Stadtzentrums ermöglicht.

Die vorhandene Grundstücksfläche bietet genügend Platz für einen Garten, der zum Entspannen und als Spielbereich für Kinder genutzt werden kann. Auch für das Anlegen von Grünflächen oder einer Terrasse stehen ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung, sodass zukünftige Bewohner das Grundstück optimal nach ihren Vorstellungen gestalten können.

Ein weiteres Plus ist die ruhige Lage, die Ihre zukünftige Wohnumgebung angenehm gestaltet und für ein entspanntes Wohnen sorgt. Die umliegende Bebauung zeichnet sich durch eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern aus, was zu einer harmonischen Nachbarschaft beiträgt.

Die Grundstücksgestaltung kann individuell an die Bedürfnisse der künftigen Eigentümer angepasst werden. Dies eröffnet viel Spielraum für kreative Ideen, sei es bei der Planung eines klassischen oder modernen Baustils oder der Platzierung des Hauses auf dem Grundstück, um die besten Lichtverhältnisse zu nutzen.

Das Grundstück stellt somit eine gute Gelegenheit für alle dar, die ihren individuellen Wohnraum verwirklichen möchten. Es bietet eine solide Grundlage, um ein komfortables Zuhause in einer ansprechenden Umgebung zu schaffen. Ob Sie ein Einfamilienhaus mit einem kompakten Garten oder einen offenen Wohnraum mit großzügiger Fensterfront

planen – dieses unbebaute Grundstück lässt viele Optionen offen.

Der Erwerb dieses Grundstücks könnte der erste Schritt in Richtung Eigenheim sein, bei dem Sie von Anfang an Ihre eigenen Vorstellungen umsetzen können. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, auf diesem vielversprechenden Grundstück Ihren Wohntraum zu realisieren.

??????? ?????????: 25227465 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

Zentral und naturnah im Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf gelegen.

Die umliegenden Waldgebiete Hiesfelder Wald sowie der Sterkrader Wald und das Rotbachtal bieten viele Möglichkeiten für Erholung und verschiedene Freizeitaktivitäten.

Der Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und seinem beliebten Wochenmarkt ist nur wenige Gehminuten vom Objekt entfernt.

Oberhausen-Königshardt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Bereich Hartmann-, Königshardter Straße, Höhenweg und Theodor-Spierung-Platz.

Die Autobahnauffahrt Oberhausen-Königshardt an der A2 + 516 und A3 ist zügig zu erreichen.

Bushaltestellen befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt.

??????? ?????????: 25227465 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

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

**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.



???????? ??????????: 25227465 - 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)