

Oberhausen – Schmachtdorf

# Modernes Restaurant und Eventlocation in begehrter Lage von Sterkrade-Nord

CODICE OGGETTO: 25227476



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.286 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25227476	Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1974	Superficie commerciale	ca. 315 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 184.6 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 315 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.03.2035	Consumo energetico	864.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974



CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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



**CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Gewerbeimmobilie aus dem Baujahr 1974, die als Restaurant betrieben wird. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ½ Miteigentumsanteil an der Fläche von ca. 1286 m<sup>2</sup> und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Im Inneren erwartet die Besucher ein großzügiger Gastraum mit etwa 50 Sitzplätzen. Eine Erweiterung der Tischanzahl ist problemlos möglich, sodass flexibel auf Gästezahlen reagiert werden kann. Ein separater und modernisierter Gesellschaftsraum bietet Platz für ca. 60 Personen und eignet sich ideal für Familienfeiern, Hochzeiten oder diverse Events. Die Küche ist mit hochwertigen Gerätschaften ausgestattet, um effizient und abwechslungsreich arbeiten zu können. Ein großer Pizzaofen befindet sich direkt hinter der Theke im Gastbereich, mit kurzem Weg in die Küche. Zusätzlich gibt es ein separates Kühlhaus im Keller, welches für die Lagerung frischer Lebensmittel genutzt werden kann. Ein übergroßer Lagerraum mit ca. 82m<sup>2</sup> Fläche befindet sich im hinteren Teil und bietet ausreichend Platz zur individuellen Nutzung und Lagerung. Die sanitären Anlagen wurden umfassend saniert und bieten jeweils modernste Ausstattungen. Direkt neben dem Gastraum befinden sich zwei Damen- und zwei Herren-WCs, die barrierearm gestaltet sind. Auch im Untergeschoss befinden sich modernisierte Damen- und Herren-WCs mit ebenfalls hoher Ausstattungsqualität. Zum Objekt gehört zudem ein ca. 240 m<sup>2</sup> großer gepachteter Biergarten, der ein entspanntes Freiluftangebot ermöglicht. Ein großes Holzhaus bietet Ausschankmöglichkeiten im Außenbereich und rundet das gastronomische Angebot ab. Eine attraktive Werbereklame am Restaurant sowie am Straßenrand sorgt für eine gute Sichtbarkeit des Objekts und hilft dabei, neue Gäste zu gewinnen. Dank der gehobenen Ausstattung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist diese Immobilie ein hervorragendes Angebot für Gastronomen, die ihr Geschäft erfolgreich führen und erweitern möchten. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich umfassend von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtdorf**

## Tutto sulla posizione

Zentral und naturnah gelegen zwischen Schmachtdorf und Königshardt. Die umliegenden Waldgebiete Hiesfelder Wald sowie der Sterkrader Wald und das Rotbachtal bieten viele Möglichkeiten für Erholung und verschiedene Freizeitaktivitäten. Der Oberhausener Stadtteil Schmachtdorf 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 in der Umgebung und sind schnell erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 864.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 30.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. **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 Handelsregisterauszugs, 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.



CODICE OGGETTO: 25227476 - 46147 Oberhausen – Schmachtendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen  
E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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