Oberhausen – Alt-Oberhausen

Großzügige 2-3 Zimmer Wohnung mit Loggia in zentraler und ruhiger Lage von Oberhausen

Objektnummer: 25227487

KAUFPREIS: 175.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 84 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25227487
Wohnfläche	ca. 84 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1937

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	62.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Ein erster Eindruck

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das Teil einer ruhigen und harmonischen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt fünf Häusern ist. Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und wird regelmäßig instand gehalten.

Die Wohnung bietet mit ihren ca. 84 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

Eine separate Küche mit angrenzender Kammer, ideal als Vorrats- oder Abstellraum nutzbar

Ein langer Flur, der alle Räume miteinander verbindet und für zusätzlichen Stauraum genutzt werden kann

Ein sehr großzügiges Wohnzimmer mit Loggia, das aktuell aus zwei zusammengelegten Räumen besteht – bei Bedarf kann hier wieder eine Trennung in zwei Zimmer erfolgen

Ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Kleiderschrank und Co.

Ein helles Tageslichtbad mit Fenster und Badewanne

Die Wohnung verfügt derzeit über Laminat- und Teppichböden und bietet viel Potenzial für eine individuelle Neugestaltung. Nach einer Renovierung lässt sich hier ein wahres Wohnjuwel erschaffen – perfekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Zusätzlich gehören zwei Kellerräume zur Wohnung. Außerdem stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Besondere Merkmale:
- Ruhige und zentrale Lage
- Großzügige Loggia mit Blick ins Grüne
- Flexible Raumaufteilung
- Tageslichtbad mit Fenster und Badewanne
- Zwei eigene Kellerräume
- Gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller und Waschküche
- Gepflegte Eigentümergemeinschaft

- Heizung über Fernwärme
- Renovierungsbedürftig mit viel Potenzial

Fazit:
Diese Wohnung vereint eine begehrte Lage mit solider Bausubstanz und großem Gestaltungsspielraum. Ob als neues Zuhause für Paare, kleine Familien oder als wertbeständige Kapitalanlage – hier lohnt sich eine Besichtigung.

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Alles zum Standort

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Oberhausen, die durch ihre zentrale und dennoch angenehm zurückgezogene Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von einer durchdachten Mischung aus urbanem Komfort und erholsamer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Auch das bekannte Einkaufszentrum Centro Oberhausen mit seinem umfangreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebot ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahnen A42 und A3 sind schnell zu erreichen. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der Nähe ermöglichen eine zügige Anbindung an die Innenstadt sowie an angrenzende Städte des Ruhrgebiets.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls in Hülle und Fülle vorhanden. Ob Spaziergänge im Grünen, Sport im nahegelegenen Park, ein Besuch im Gasometer Oberhausen oder Kultur- und Freizeitaktivitäten rund um das CentrO – hier kommen alle Altersgruppen auf ihre Kosten. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im nahen Umkreis und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25227487 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen
Tel.: +49 208 - 62 93 180 0
E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com