

Oberhausen – Alt-Oberhausen

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in guter Innenstadtlage

*Objektnummer: 26227515*



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

**KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

**Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26227515	Kaufpreis	109.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67,16 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	05.02.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1960		

Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Die Immobilie



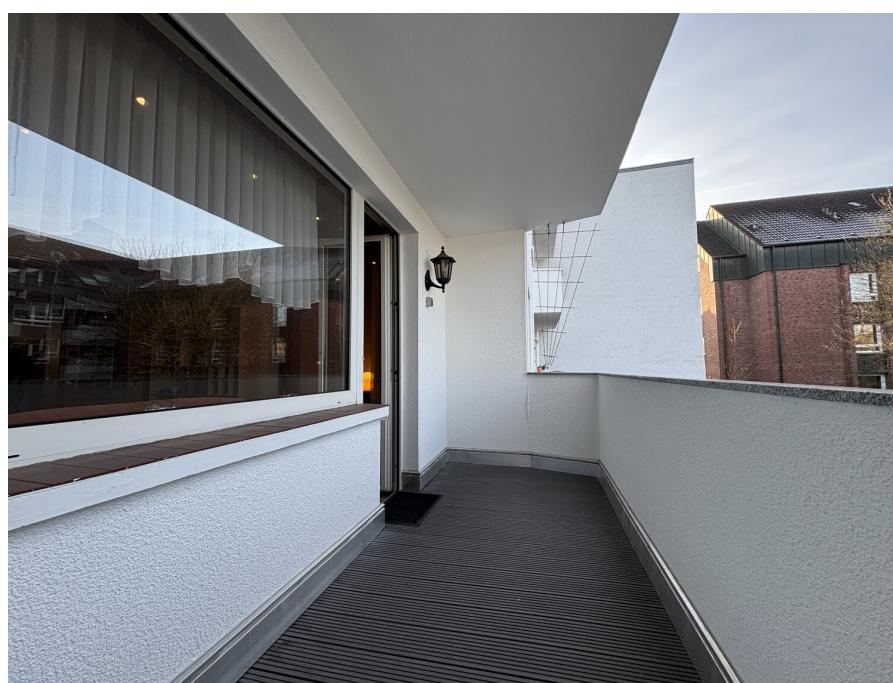
Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktiv geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Parteien in stadtnaher Lage und bietet auf ca. 67m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Paare oder eine kleine Familie.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige und einladende Diele, die reichlich Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Kleinmöbel bietet. Von hier aus gelangen Sie in das Kinderzimmer, das sich alternativ auch ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Angrenzend befindet sich das geräumige Schlafzimmer.

Gegenüber der Schlafräume liegt das praktische Wannen-Duschbad, welches zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Direkt vor Kopf der Diele befindet sich ein separater Vorratsraum, ausgestattet mit Regalen und einem Schrank, der wertvollen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.

Das hell und freundlich gestaltete Wohnzimmer lädt zum gemütlichen Verweilen ein und überzeugt durch seinen gelungenen Zuschnitt. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum überdachten Balkon, der mit einem hochwertigen WPC-Boden ausgestattet ist und zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bietet.

Über das Wohnzimmer gelangen Sie in die gut geschnittene Küche, in der ausreichend Platz für einen Esstisch vorhanden ist.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das angenehme Wohnambiente. Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei separate Kellerräume mit viel Stauraum zur Verfügung. Ein gemeinschaftlicher Trockenkeller für Ihre Wäsche ist ebenfalls vorhanden. Darüber hinaus kann der rückwärtig gelegene, gepflegte Garten von der Hausgemeinschaft genutzt werden und rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

**Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Alt-Oberhausen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und Banken sind bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hervorragende Anbindung.

Das beliebte Einkaufszentrum Bero Center sowie der Hauptbahnhof Oberhausen sind in wenigen Autominuten erreichbar. Das nahegelegene Schloss Oberhausen mit seinem großzügigen Park und Tierpark bietet attraktive Erholungsmöglichkeiten im Grünen sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot, unter anderem in der Ludwiggalerie.

Die Autobahnen A42, A40, A3 sowie die B516 sind in ca. 10 Minuten Fahrzeit gut zu erreichen und gewährleisten eine optimale regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 26227515 - 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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