

Oberhausen - Sterkrade-Nord

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Garage und herrlicher Aussicht

Objektnummer: 25227502a



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

**KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord**

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

**Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25227502a</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>229.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord**

## **Ein erster Eindruck**

Bitte beachten Sie, dass die Eigentumswohnung vermietet ist.

Diese familienfreundliche Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige, naturnahe Lage und eine durchdachte, funktionale Raumaufteilung.

Der Eingangsbereich führt in eine einladende Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Hier befindet sich auch ein praktisches Gäste-WC. Über eine zweite Diele gelangen Sie in das großzügige Schlafzimmer. Direkt angrenzend liegt das helle Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Ein weiteres Zimmer bietet sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice an.

Die Küche verfügt über eine nützliche Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte schafft. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit genügend Platz für eine gemütliche Sitz- und Essecke. Von hier aus betreten Sie die schöne Loggia, die mit einem herrlichen Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt.

Ein Kellerraum sowie eine Garage gehören ebenfalls zur Wohnung. Der Speicher steht der Gemeinschaft als Trockenboden zur Verfügung.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Ruhe, Naturnähe und eine klare, praktische Raumaufteilung zu schätzen wissen.

**Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord**

## **Alles zum Standort**

**Zentral und naturnah gelegen zwischen Schmachtendorf und Königshardt, unmittelbar am Naturschutzgebiet des Hiesfelder Walds.**

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

**Die Autobahnauffahrten A2, A3 und die 516 sind zügig zu erreichen. Auch eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen.**

**Objektnummer: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord**

## Weitere Informationen

**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: 25227502a - 46147 Oberhausen - Sterkrade-Nord**

## **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)**