

Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

*Property ID: 26227515*



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

PURCHASE PRICE: 109.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,16 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## At a glance

Property ID	26227515	Purchase Price	109.000 EUR
Living Space	ca. 67,16 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	05.02.2026	Condition of property	Well-maintained
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1960		

Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## The property



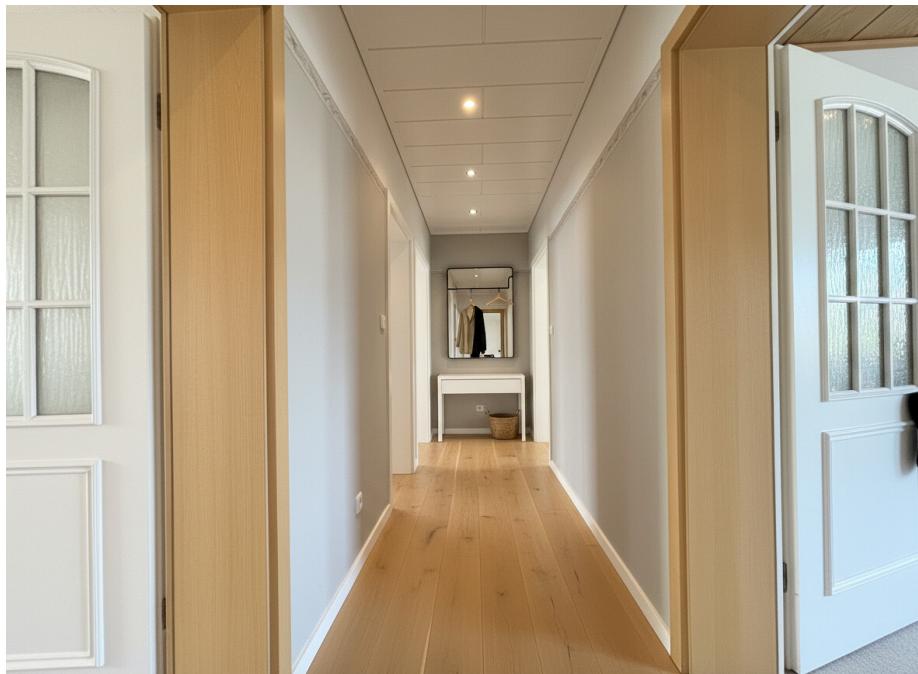
Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## The property



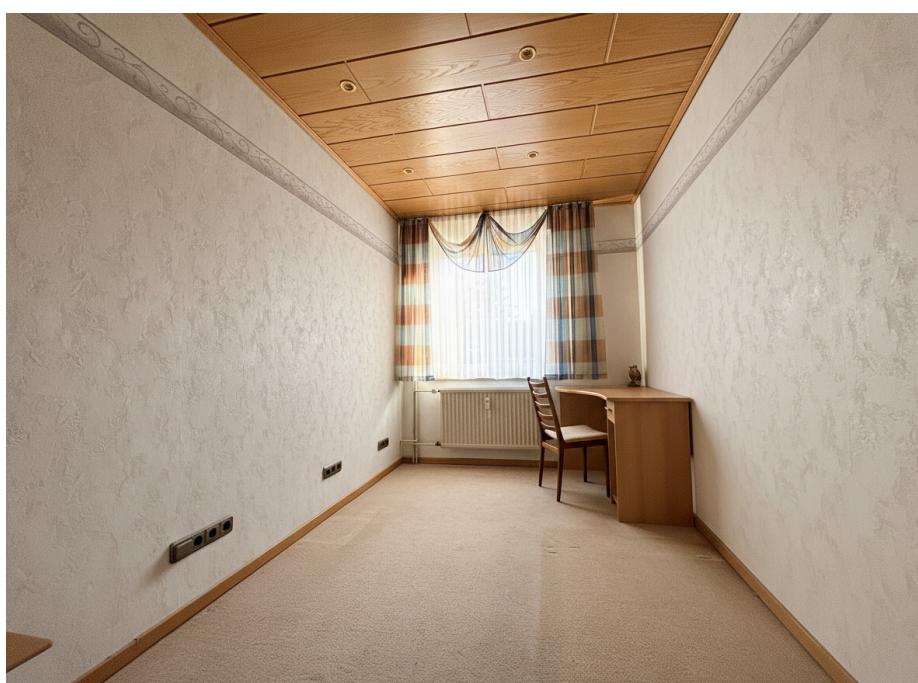
Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## The property



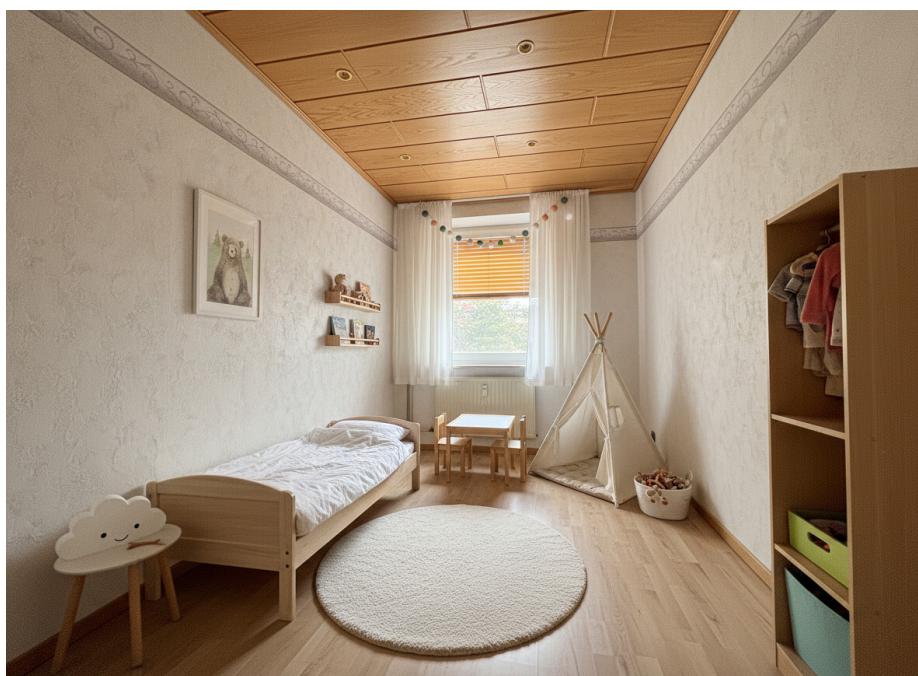
Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## The property



Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## The property



**Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## A first impression

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.

**Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## All about the location

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.

**Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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