

Oberhausen – Sterkrade-Mitte

# Barrierearme Eigentumswohnung mit großzügigem Raumkonzept und Dachterrasse

CODICE OGGETTO: 25227479a



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

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

**CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25227479a	Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
DISPONIBILE DAL	01.01.2026	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	4	Superficie commerciale	ca. 97 m <sup>2</sup>
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1978	Superficie affittabile	ca. 97 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.05.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

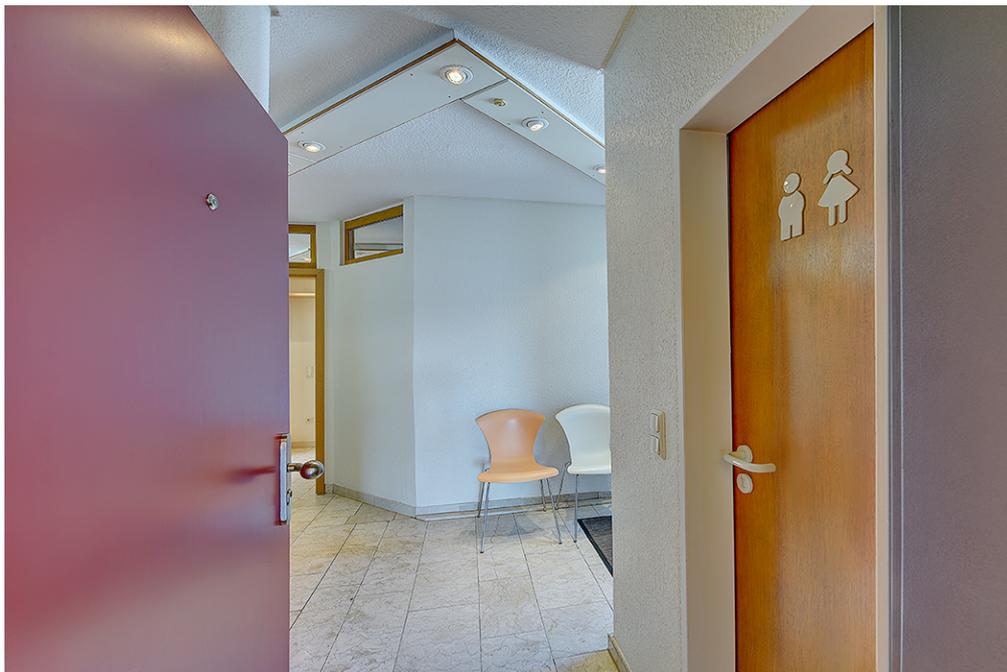
CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



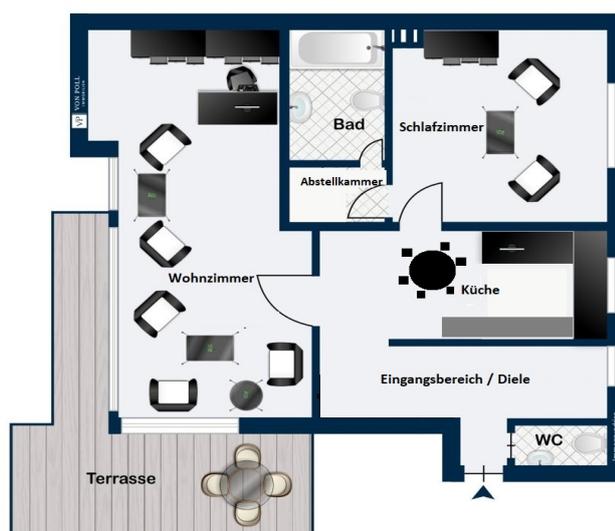
CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine gepflegte Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines im Jahr 1978 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauses. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Umgebung, die vor allem durch die Ansiedlung mehrerer Arztpraxen sowie einer Apotheke gekennzeichnet ist. Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die gerne stadtnah wohnen. Über ein gepflegtes Treppenhaus oder bequem per Personenaufzug gelangen Sie zum Eingangsbereich der Immobilie. Direkt hinter und neben der Eingangstür erwarten Sie eine geräumige Diele, sowie ein separiertes Gäste-WC. Der großzügig geschnittene Wohn und Essbereich verfügt über einen direkten Zugang zur großen Sonnenterrasse. Die Immobilie bietet darüber hinaus eine schön geschnittene Küche mit direktem Zugang zu einem praktischen Abstellraum, der viel Platz für Vorräte bietet. Über den Abstellraum gelangen Sie in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Über die große Diele gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer. Zur Ausstattung der Wohnung gehören hochwertige Marmorböden, die nicht nur praktisch, sondern auch pflegeleicht sind, und gleichzeitig eine ansprechende Optik bieten. Ein weiterer Vorteil ist ein eigener Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss des Gebäudes. Bitte beachten Sie, dass die Wohnung derzeit als Praxis genutzt wird und erst ab dem 01.01.2026 verfügbar ist. Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben und weitere Informationen wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren wollen, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

## Tutto sulla posizione

Zentral gelegen in Sterkrade-Mitte. Die Innenstadt hat alles für den Alltag zu bieten, ob Ärzte, Lebensmittelgeschäfte, Restaurants oder der Sterkrader Bahnhof sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Das CentrO, mit seinen vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten ist mobil schnell erreichbar. Die Autobahnen A42, A2/ A3 und A516 sind in wenigen Minuten mobil zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## 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)