

Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

**Codice oggetto: 26227515**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 109.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,16 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26227515
Superficie netta	ca. 67,16 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	05.02.2026
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	109.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## 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	26.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La proprietà



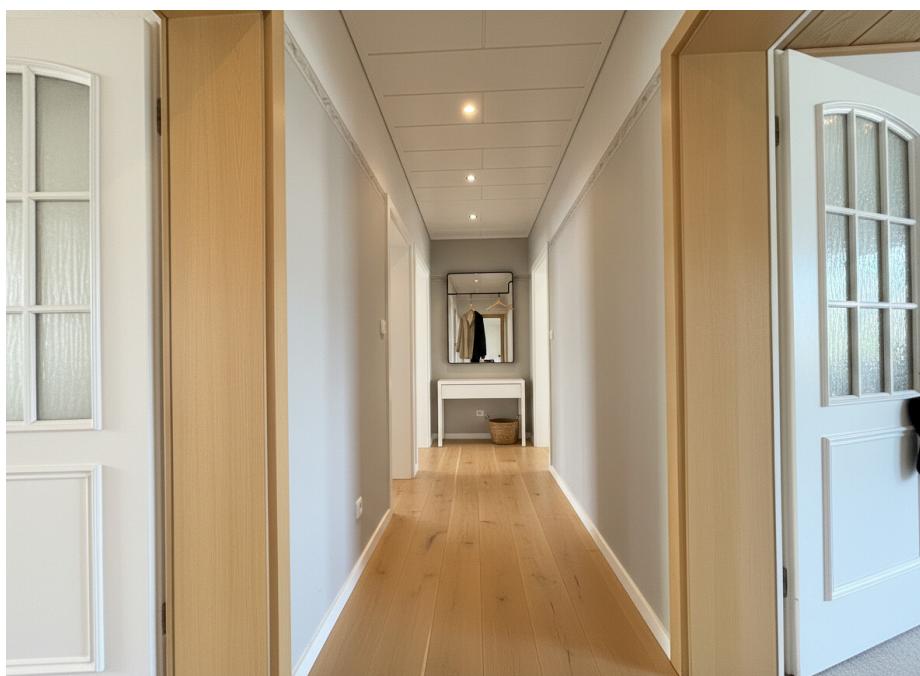
Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La proprietà



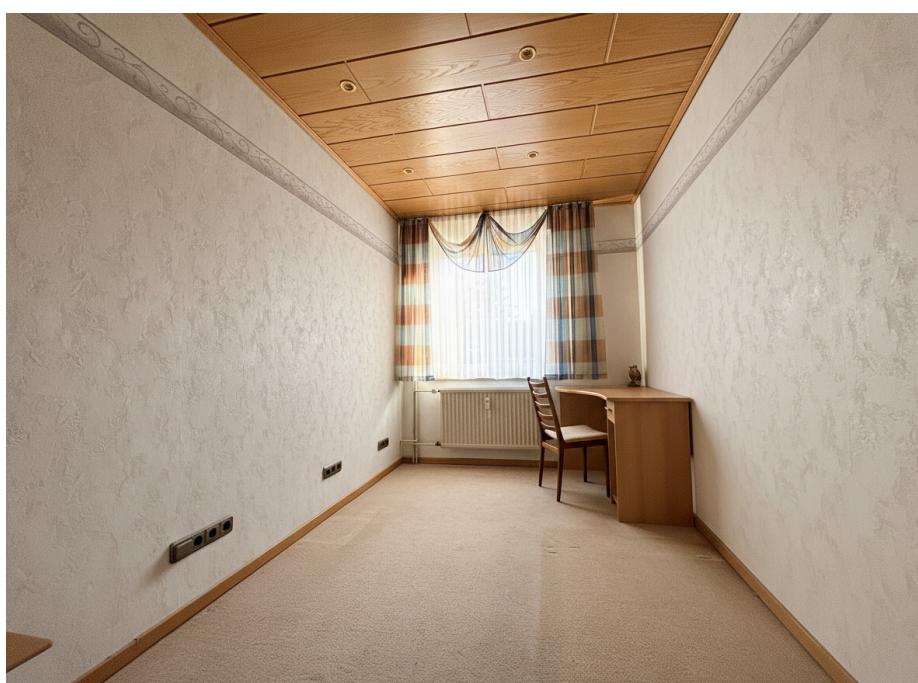
Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 26227515 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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