Oberhausen – Alt-Oberhausen

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – umfassend modernisiert!

Objektnummer: 26227542b



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57.91 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26227542b
Wohnfläche	ca. 57.91 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²

Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	111.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

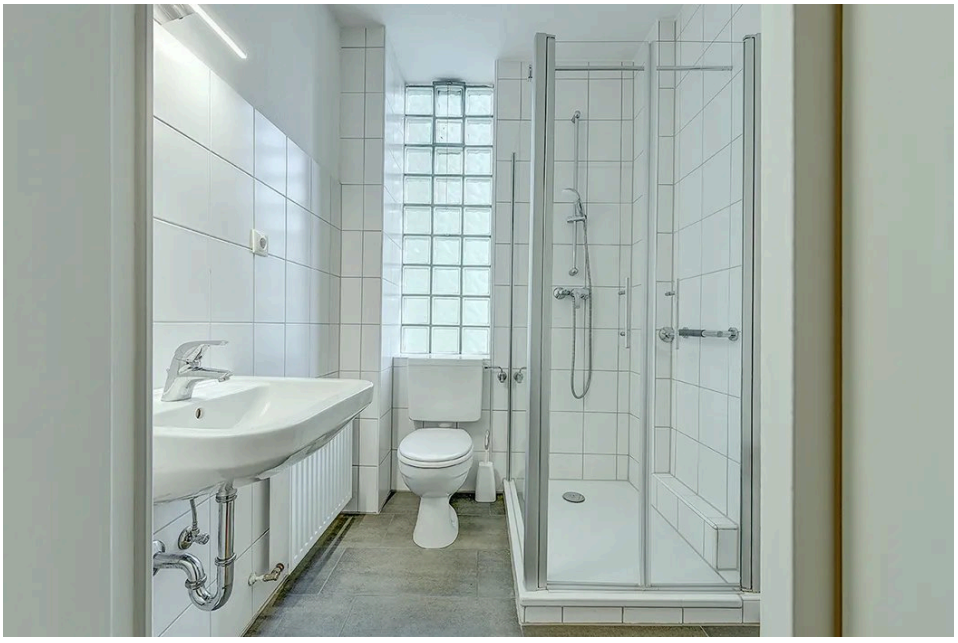




Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

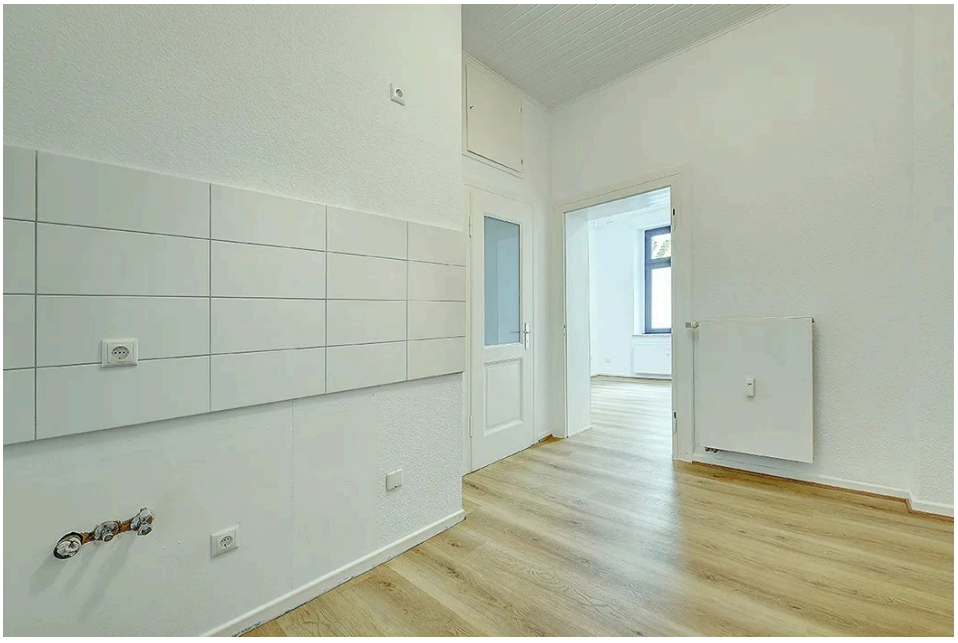




Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

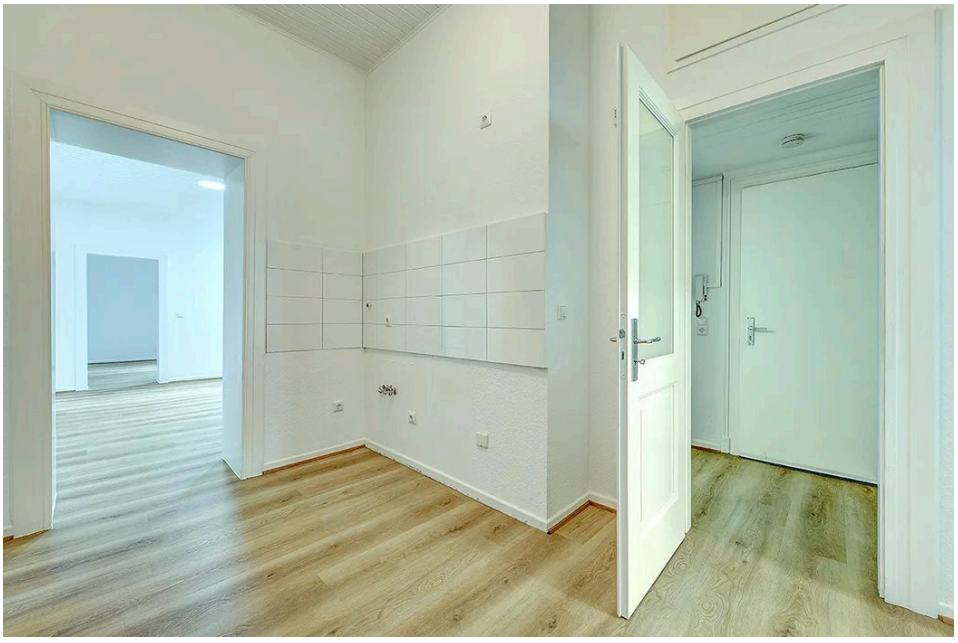




Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

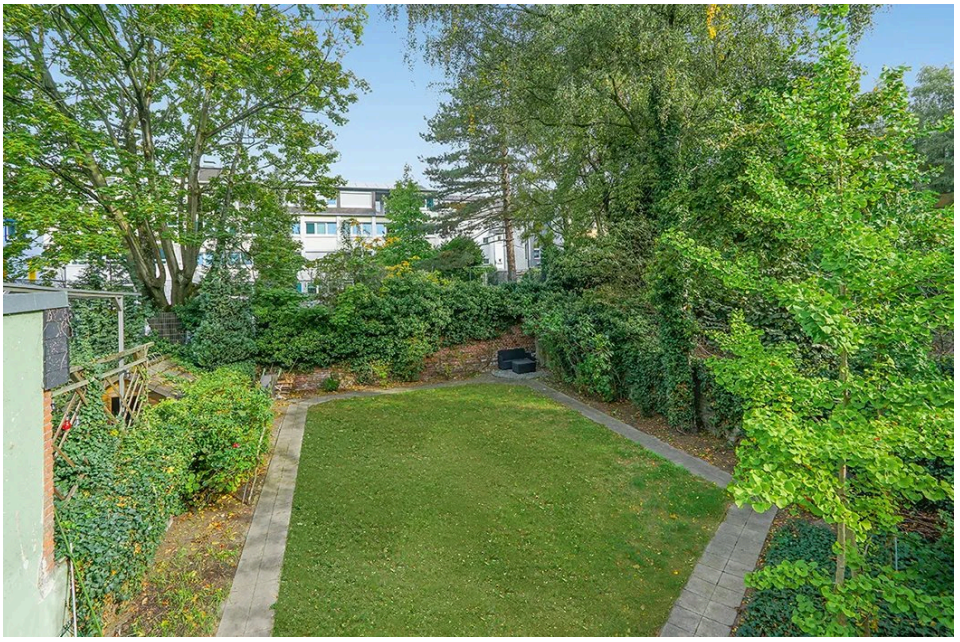
Die Immobilie





Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Ein erster Eindruck

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in einem gepflegten und repräsentativen Stadthaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten. Der Zugang ist nahezu barrierearm und über lediglich drei Stufen vom Eingangsbereich aus erreichbar.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine Diele, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasserbereitung über einen Durchlauferhitzer.

In den Jahren 2023 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 25.000 €. Zu den Maßnahmen zählen die Erneuerung und Modernisierung des Badezimmers mit Dusche und neuen Heizkörpern, Fliesenarbeiten in Bad und Küche sowie die fachgerechte Verlegung eines Vinylbodens in der gesamten Wohnung. Darüber hinaus wurden die Türblätter nach Maß angefertigt und die Elektroinstallation überarbeitet bzw. erneuert, einschließlich eines Elektrochecks. Die Wände wurden mit Raufasertapete ausgestattet und weiß gestrichen.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand und bietet eine attraktive Grundlage für individuelles Wohnen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige und gepflegte Gemeinschaftsgarten, der über das Treppenhaus erreichbar ist. Den Bewohnern stehen hier eine Terrasse sowie der Gartenbereich zur gemeinschaftlichen und freien Nutzung zur Verfügung – ideal, um die Zeit im Freien zu genießen.

Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich in der Straße direkt vor dem Haus.

Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Alles zum Standort

Die 3-Zimmer Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Alt-Oberhausen, die durch ihre zentrale und dennoch angenehm zurückgezogene Lage überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von einer durchdachten Mischung aus urbanem Komfort und erholsamer Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe: Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte sind fußläufig erreichbar und decken den täglichen Bedarf bequem ab. Auch das bekannte Einkaufszentrum Centro Oberhausen mit seinem umfangreichen Einzelhandels-, Gastronomie- und Freizeitangebot ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahnen A40, A42 und A3 sind schnell zu erreichen. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien in der Nähe ermöglichen eine zügige Anbindung an die Innenstadt sowie an angrenzende Städte des Ruhrgebiets.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls in Hülle und Fülle vorhanden. Ob Spaziergänge im Grünen, Sport im nahegelegenen Park, ein Besuch im Gasometer Oberhausen oder Kultur- und Freizeitaktivitäten rund um das CentrO – hier kommen alle Altersgruppen auf ihre Kosten. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im nahen Umkreis.

Objektnummer: 26227542b - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Sonstige Angaben

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: 26227542b - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com