Oberhausen – Alt-Oberhausen

Hochwertig Sanierte 4-Zimmer-Wohnung – ideal für Paare und Kapitalanleger

Objektnummer: 26227542c



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.32 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26227542c
Wohnfläche	ca. 98.32 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1920

Kaufpreis	198.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

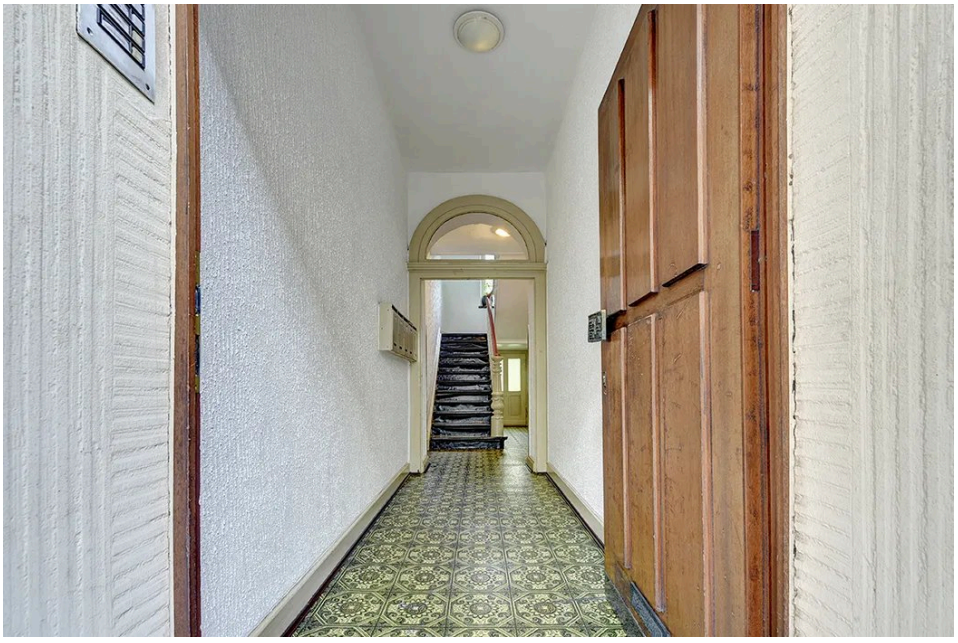
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	111.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie

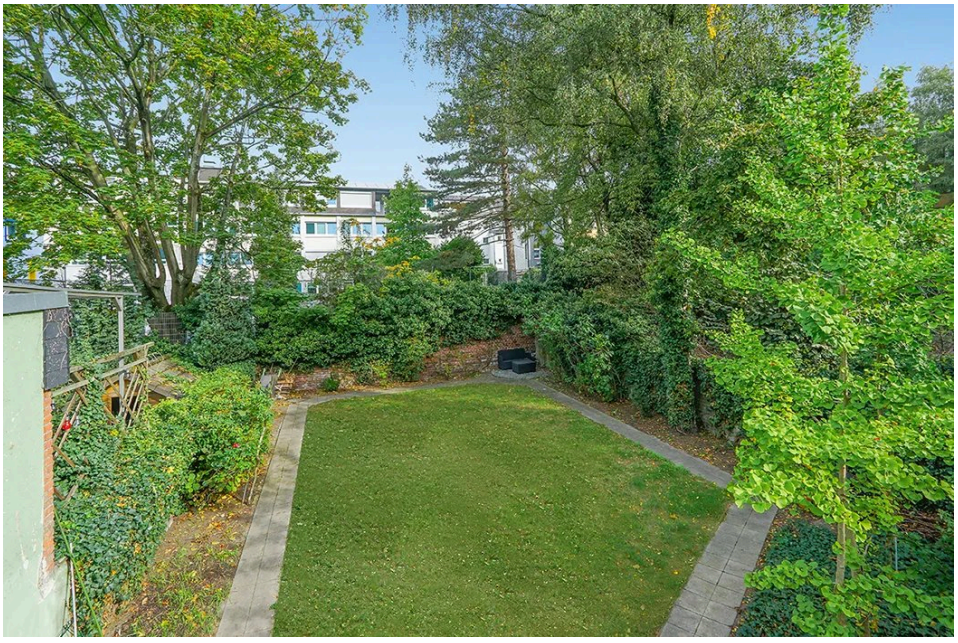




Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Ein erster Eindruck

Diese attraktive und hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten und repräsentativen Stadthauses mit insgesamt fünf Wohneinheiten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein großzügiges Platzangebot – ideal für Paare mit erhöhtem Raumbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten sowie ebenfalls als sichere Kapitalanlage.

Über die einladende Eingangsdiele gelangen Sie in die gut geschnittene Küche sowie in ein angrenzendes, vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Büro, Kinderzimmer oder Hobbyraum eignet. Die Küche, inkl. Mikrowelle, Backofen und Ceranfeld ist im Kaufpreis enthalten und kann vom Käufer übernommen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier finden sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft als auch ein großer Esstisch ihren Platz. Die angenehme Raumgröße schafft ein einladendes Ambiente und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden.

Das geräumige, modern ausgestattete Tageslichtbad lässt keine Wünsche offen. Es verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und verbindet zeitgemäßen Komfort mit einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das großzügige Schlafzimmer mit dem davorliegenden praktischen Ankleidezimmer.

Durch die bodentiefen Fenster in Küche, Bad, Ankleide- und Schlafzimmer sind diese Räume sehr hell und lichtdurchflutet und bieten zudem einen schönen Blick in den Garten.

Ein Abstellraum im Hausflur, der zur Wohnung gehört bietet zusätzlichen Stauraum.

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten:

Die Wohnung wurde 2012/2013 fachgerecht und hochwertig kernsaniert. Dabei wurden das Badezimmer und die Wasserleitungen erneuert. Zudem erfolgten eine Wärme- und Geräuschdämmung der Decken mit Hanfplatten sowie ein vollständiger Neuaufbau der Böden mit Schüttung und Folie mit anschließend verlegtem Eichenparkett. Die Wände wurden neu verputzt. Die Türen und Türzargen wurden im Stil des Hauses erneuert. Die straßenseitigen Fenster stammen aus dem Jahr 2003. Die rückwärtigen Fenster in

Bad, Küche, Ankleide- und Schlafzimmer wurden im Zuge einer Sanierung vor etwa zwölf Jahren durch bodentiefe Fenster ersetzt. Alle Heizkörper wurden erneuert. Die komplette Elektrik mit Leitungen wurde neu installiert. Die Fliesen in Bad und Küche wurden mit einem italienischen Designer Mosaik versehen. Die Wohnungstüre wurde aufwändig saniert. Die Türen im Dielenbereich wurden durch Sicherheitstüren ersetzt. Die Fassade des Gebäudes wurde 2014 saniert. Im Jahr 2017 wurden außerdem die Heizungsleitungen der Fernwärmeversorgung im Keller sowie die Zuleitungen zu den Wohnungen erneuert

Die Wohnung ist seit Dezember 2024 vermietet. Die Kaltmiete beträgt 850€.

Objektnummer: 26227542c - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung 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: 26227542c - 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: 26227542c - 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