

Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Barrierearme Eigentumswohnung mit großzügigem Raumkonzept und Dachterrasse

Objektnummer: 25227479a



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

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

Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25227479a
Wohnfläche	ca. 97 m²
Bezugsfrei ab	01.01.2026
Etage	4
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 97 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 97 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



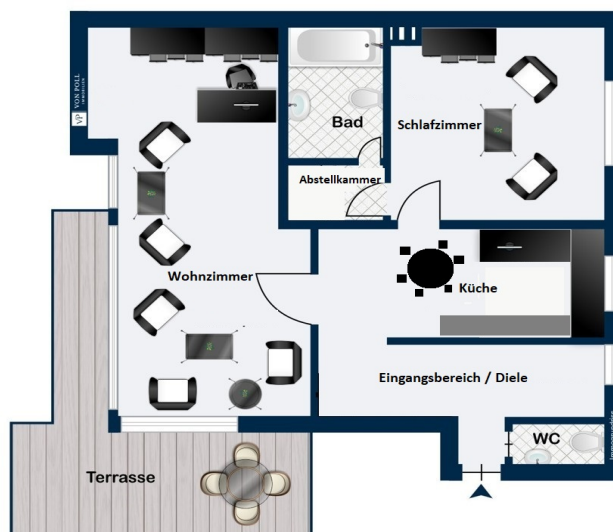
Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com