

Oberhausen – Sterkrade-Mitte

# Barrierearme Eigentumswohnung mit großzügigem Raumkonzept und Dachterrasse

VP azonosító: 25227479a



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

VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Áttekintés

VP azonosító	25227479a
Hasznos lakótér	ca. 97 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	01.01.2026
EMELET	4
Szobák	3
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1978
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	189.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 97 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhet? terület	ca. 97 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végső energiafogyasztás	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.05.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Táv fűtés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

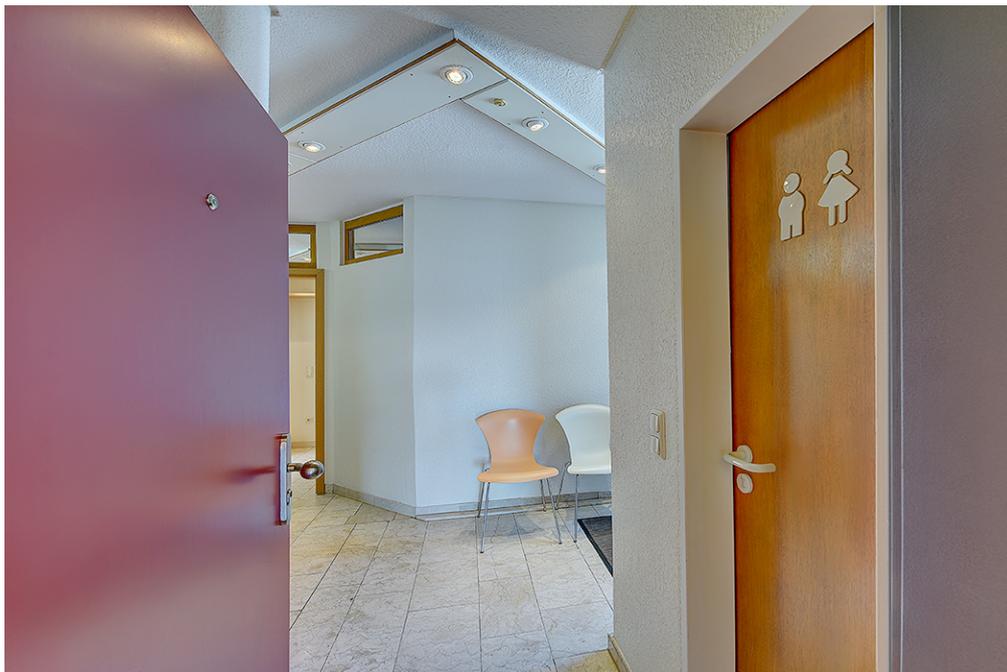
VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



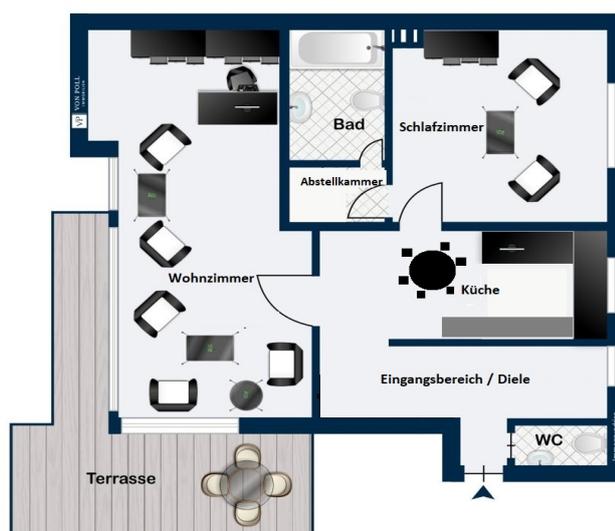
VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte**

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25227479a - 46145 Oberhausen – Sterkrade-Mitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)