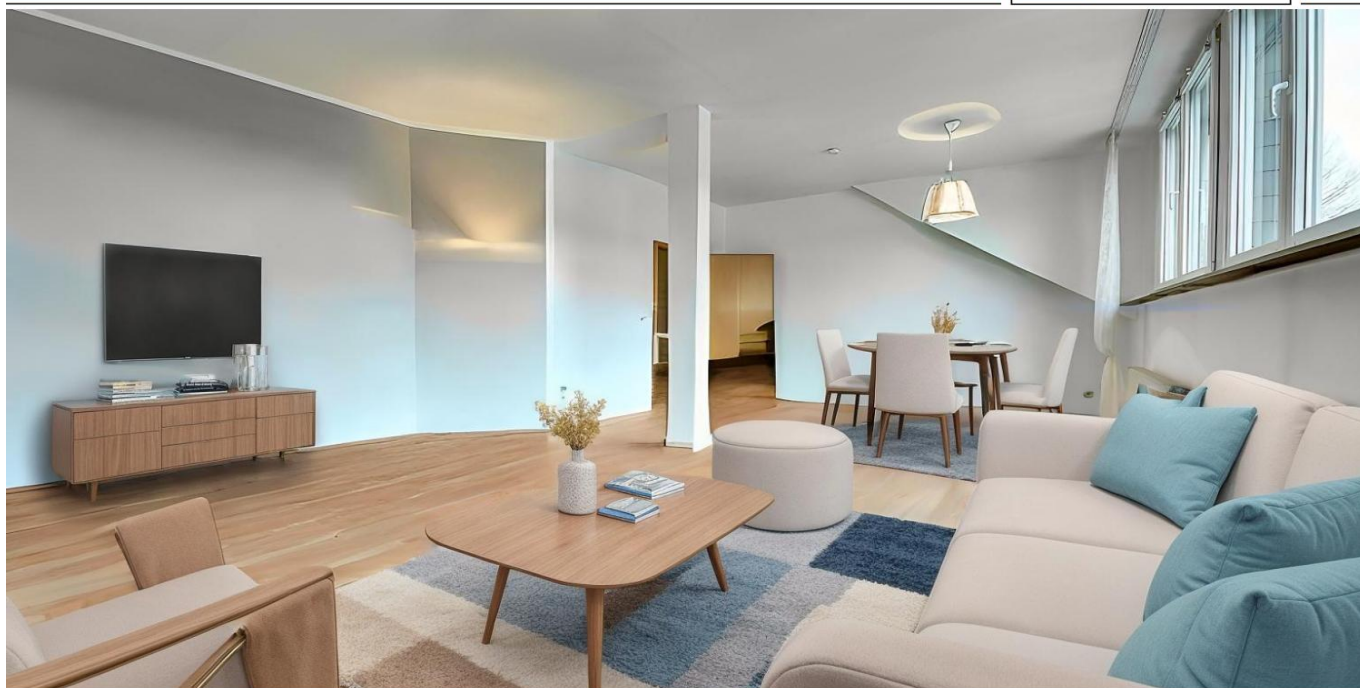


Oberhausen – Altstadt-Mitte

# Attraktive Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Oberhausen Stadtmitte

Objektnummer: 25227491



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

MIETPREIS: 540 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

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

Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25227491  |
| Wohnfläche   | ca. 89 m² |
| Etage        | 3         |
| Zimmer       | 3         |
| Schlafzimmer | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1907      |

|             |              |
|-------------|--------------|
| Mietpreis   | 540 EUR      |
| Nebenkosten | 275 EUR      |
| Wohnung     | Dachgeschoss |
| Bauweise    | Massiv       |

Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 128.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.01.2030 | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1907           |

Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

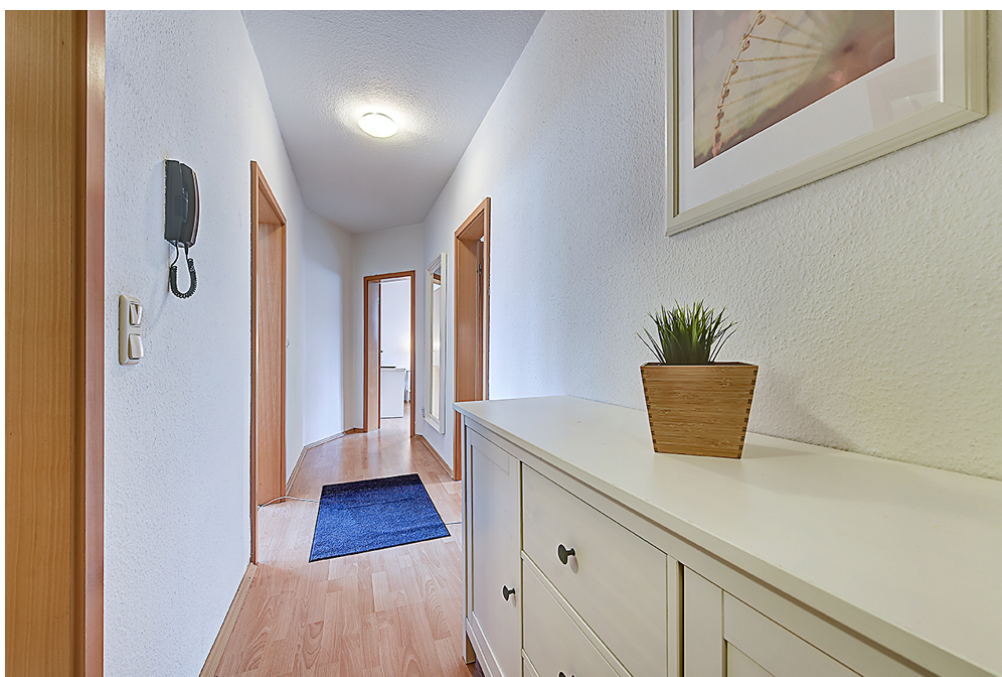
## Die Immobilie





Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

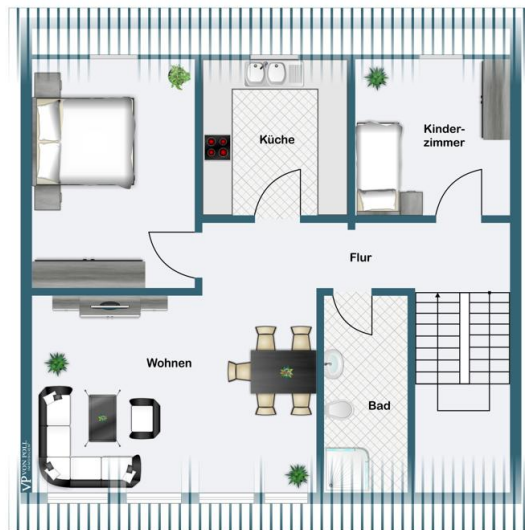


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-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: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Ein erster Eindruck

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur schriftliche Anfragen berücksichtigen können, in denen Ihre vollständigen Kontaktdaten enthalten sind. Zudem ist eine Anmietung nur möglich, wenn uns eine vollständige Bonitätsauskunft sowie aktuelle Gehaltsnachweise vorliegen. Diese Unterlagen sind notwendig, um die Mietfähigkeit zu prüfen und einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten. Die Wohnung ist ab dem 01.10.2025 bezugsfrei und eignet sich für maximal 4 Personen.

---

Diese charmante Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch ihre zentrale Lage im Herzen von Oberhausen Stadtmitte. Der Eingangsbereich befindet sich direkt im Dachgeschoss, von dem aus Sie alle Räume bequem erreichen.

Der großzügige Flur bietet ausreichend Platz und führt zu allen Räumen der Wohnung. Das Badezimmer wird vor Einzug vollständig saniert und ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Der helle Wohnbereich ist mit hochwertigem Laminat ausgelegt und lädt zum Wohlfühlen ein.

Zur Wohnung gehören außerdem ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann, sowie eine praktische Abstellkammer.

Ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller im Keller des Hauses stehen Ihnen zur Verfügung.

Parkmöglichkeiten finden sie auf der Straße vor dem Haus.



Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Alles zum Standort

Die Mietwohnung liegt in zentraler Lage der Oberhausener Altstadt. Ärzte, Apotheken und alles für den täglichen Bedarf befindet sich unmittelbar vor der Haustüre.

Die Fußgängerzone zur Marktstraße ist in 2 Gehminuten erreichbar.

Die Autobahnanbindung zur A40, A42 und A3 erreichen Sie mobil in ca. 5 – 10 Minuten.

Objektnummer: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 128.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25227491 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Mitte

## 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](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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