

# Exposé

## Wohnung in Oberhausen

### 4 Zimmer Eigentumswohnung in guter Lage und Außbaureserve



Objekt-Nr. OM-370812

#### Wohnung

Verkauf: **259.500 €**

46047 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	107,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.600 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gut geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 2. OG eines Vierfamilienhauses aus dem Jahre 1985. Auf ca. 107 m<sup>2</sup> verteilen sich 4 Zimmer in heller und ansprechender Raumaufteilung. Zusätzlich gibt es auf dem Dachboden ca. 34qm Nutzfläche welche als Arbeitszimmer und Stauraum genutzt wurde. Vom Wohn- und Essbereich gelangt man auf die sehr privat anmutende Loggia, die von keiner Seite einsehbar ist. Die Küche liegt separat neben dem Wohnzimmer und weiter über den Flur gelangt man zu Gäste-WC, Badezimmer und den beiden Schlafzimmern. Ein optimaler Grundriss für eine Familie, ein Paar oder den Singlehaushalt. Zwei große Kellerräume gehören ebenso zu dieser Wohnung wie eine Einzelgarage welcher optional mit erworben werden kann. Darüber hinaus ist ein allgemeiner Wasch- und Trockenkeller ebenfalls nutzbar sowie ein Fahrradkeller stehen zudem zur Verfügung. Die Wohnung ist durch ihre Ausstattungsmerkmale, den idealen Grundriss sowie der zentralen, aber dennoch ruhigen Wohnlage ein ausgesprochen interessantes Angebot. Die Wohnung kann als Wertanlage erworben werden.

## Ausstattung

Alle Daten und in diesem Exposé getroffenen Darstellungen beziehen sich auf die uns vorliegenden Pläne, uns übergebene Unterlagen und Skizzen sowie Aussagen des Eigentümers. Für die Richtigkeit dieser Angaben, Irrtümer oder Änderungen können wir keine Haftung übernehmen.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung hat auch zwei Kellerräume die zu dieser Wohnung gehören. Zusätzlich gibt es noch Ausbaureserve welche noch ausgebaut werden kann. Im Dachboden ist eine Klimaanlage zur Klimatisierung im Sommer installiert. Die Bäder sind zusätzlich mit der Marmorierungstechnik verarbeitet.

\*Loggia \*Garage \*Keller \*Tageslichtbadezimmer mit Badewanne \*Gäste-WC mit Fenster, Fernwärme\*Terrasse\*Neu-Saniert\*Super Lage\*

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer nur wenig befahrenen Seitenstraße von Oberhausen. Die Stadtmitte erreichen Sie in wenigen Minuten. Die Anbindung an Buslinien sowie an die Autobahn ist sehr gut. Dinge des täglichen Bedarfs, Schulen und weitere Infrastruktur sind in wenigen Minuten ebenfalls fußläufig erreichbar.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß zu erreichen. Die Anbindungen an den ÖVPN sowie der Anschluss an das "Autobahnnetz Ruhrgebiet", um die anliegenden Städte wie Essen, Mülheim, Wesel, Duisburg und Düsseldorf, etc. zu erreichen, sind optimal.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



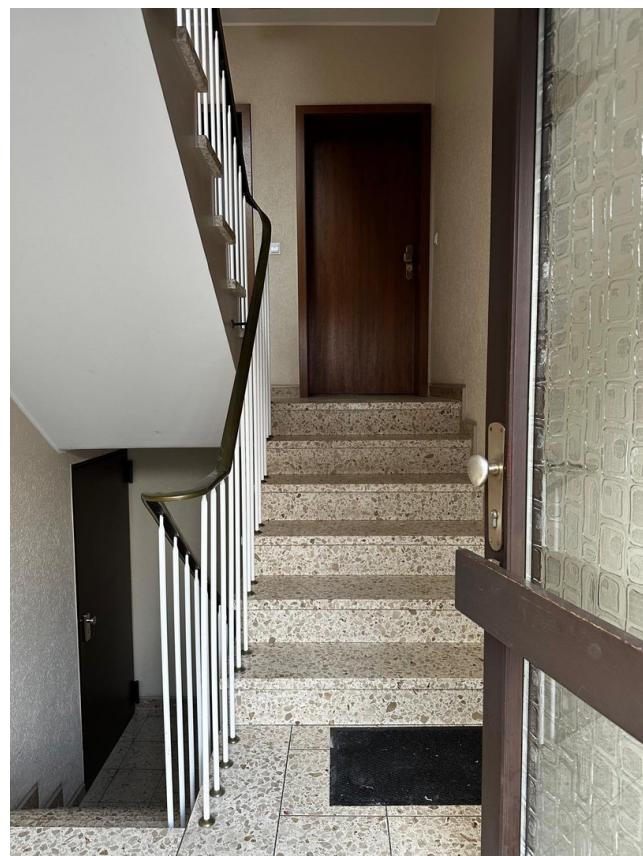
## Exposé - Galerie



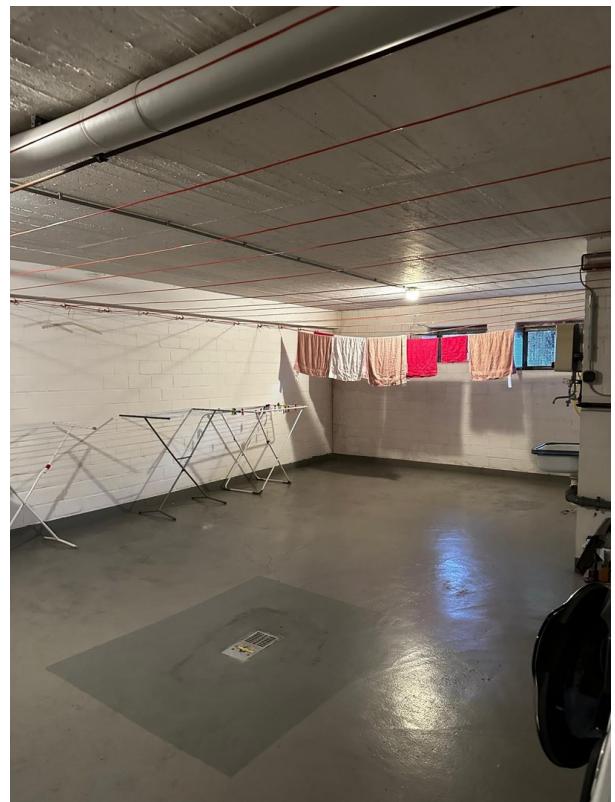
# Exposé - Galerie



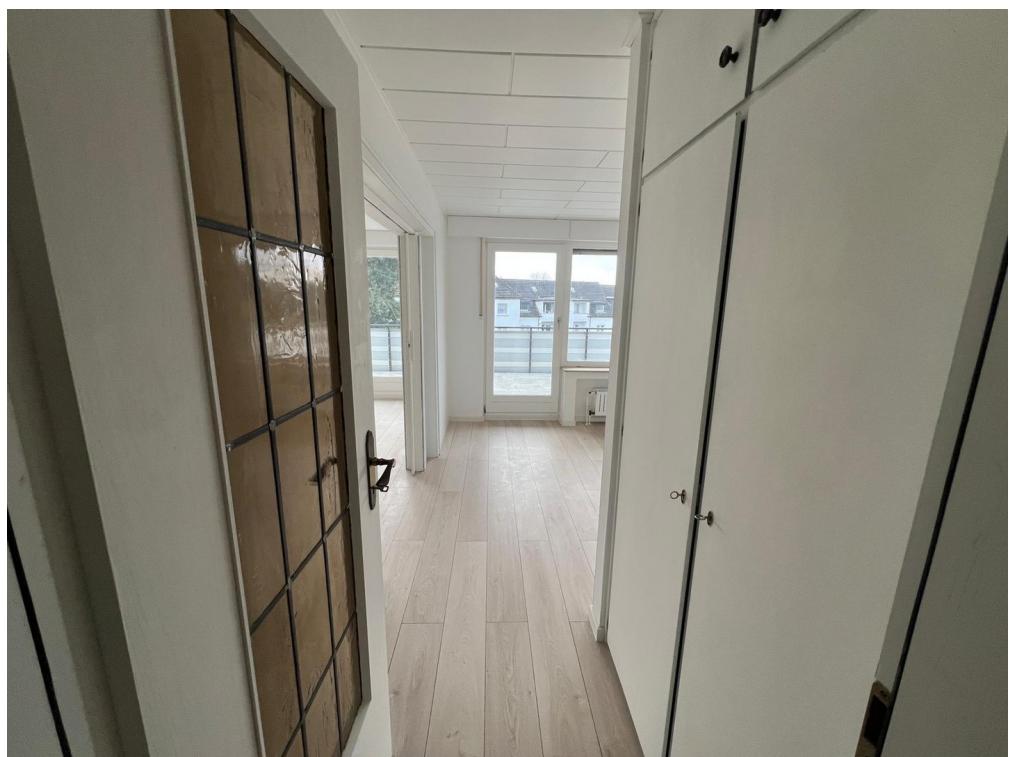
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

