

Exposé

Wohnung in Oberhausen

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Seitenstraße – 46047 Oberhausen-3-Städte-Eck



Objekt-Nr. OM-419391

Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:
Birger Tippelt

46047 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	399 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Oberhausen (46047) und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und angenehmer Wohnatmosphäre.

Der helle Flur erschließt alle Räume zentral. In den Wohn- und Schlafräumen sind wertige Designböden verlegt, die der Wohnung ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild verleihen. Helle Wandflächen unterstreichen den freundlichen Gesamteindruck.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum überdachten Balkon, der ruhig gelegen ist und ausreichend Platz für Sitzmöbel bietet – ideal zum Entspannen.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz um eine moderne und funktionale Küchenzeile einzubauen.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet gute Stellmöglichkeiten. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Das Tageslichtbad ist zeitgemäß ausgestattet, mit Badewanne und Glasduschabtrennung, Handtuchheizkörper sowie moderner Sanitärausstattung.

Ausstattung

Ausstattung & Daten im Überblick:

3 Zimmer

Balkon (überdacht, ruhig gelegen)

separate Küche

wertige Designböden in den Wohnräumen

Bad gefliest

modernes Tageslichtbad mit Wanne & Duschabtrennung

helle, freundliche Räume

funktionaler Grundriss

Energieausweis: Klasse D

Kaufpreis: 139.000 €

Die Lage bietet ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV sowie die umliegenden Städte des Ruhrgebiets.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Lage

im Stadtteil Oberhausen-Knappenviertel, gut gelegen im 3-Städteck. Es handelt sich um eine ruhige Wohnlage mit gepflegter Wohnbebauung, geprägt von Mehrfamilienhäusern und wenig Durchgangsverkehr. Die Umgebung bietet ein angenehmes, nachbarschaftliches Wohnumfeld.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie weitere soziale Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen und Straßenbahnen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Oberhausener Innenstadt sowie in die angrenzenden Städte des Ruhrgebiets.

Über die nahegelegenen Autobahnen A40 und A42 besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung in Richtung Duisburg, Essen, Mülheim an der Ruhr und das gesamte Ruhrgebiet. Der Hauptbahnhof Oberhausen sowie das Centro als überregional bekanntes Einkaufs- und Freizeitzentrum sind ebenfalls schnell erreichbar.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Grünflächen und Spazierwege laden zur Freizeitgestaltung ein und bieten einen guten Ausgleich zum urbanen Umfeld.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Bad

Exposé - Galerie



Büro / Kind



Büro / Kind

Exposé - Galerie



Küche



Korridor

Exposé - Galerie



Korridor