

Exposé

Wohnung in Oberhausen

**Sehr moderne, barrierefreie Eigentumswohnung direkt
am Naturschutzgebiet „Sterkrader Heide“**



Objekt-Nr. OM-423524

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Lemm

46145 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	96,33 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	13,33 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr moderne, barrierefreie Eigentumswohnung in direkter Lage am Naturschutzgebiet „Sterkrader Heide“ wartet auf Sie. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten.

Auf insgesamt 96,33 m² genießen Sie eine große, offen gestaltete Wohnung mit 3,5 Zimmern:

Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Abstellkammer.

Durch die breite Fensterfront (bodentiefe Fenster) und auf dem großzügigen Balkon genießen Sie den unverbaubaren Blick ins Grüne.

Weitere Highlights der Wohnung sind u.a. die moderne Hochglanzeinbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten. Im Badezimmer stehen eine ebenerdige Dusche und eine große Badewanne zur Verfügung. Der Zugang erfolgt direkt aus dem Schlafzimmer. Die Eigentumswohnung ist sehr gut ausgestattet und bietet neben elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, videoüberwachtem Hauseingang auch eine Liftanlage (UG – 2.OG).

Zur Wohnung gehört weiterhin ein abschließbarer Kellerraum (13,33 m²) sowie eine Einzelgarage mit eigenem Stromanschluss und elektrischem Garagentor. Im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Mit abschließbaren Steckdosen und separaten Wasserzählern ist eine direkte Zuordnung zur Wohnung möglich. Ein Trockenraum und ein Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ausstattung

Haustyp: Eigentumswohnung

Etage: 1. Obergeschoss

Wohnfläche: 96,33 m²

Anzahl Zimmer: 3,5

Garage: 1

Baujahr: Erstbezug 2016

Ort: 46145 Oberhausen

Objektzustand: sehr gepflegt

Heizungsart: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Solarthermie

Energieausweis: 27 kWh/(m²*a)

Hausgeld: ca. 300,00 € / Monat

inkl. Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gärtner, Rücklagen, etc.

Kaufpreis: 359.000 €

Provision: entfällt, Privatverkauf

Bezugsfrei ab: August 2026 (ggf. früher)

Highlights:

- moderne Hochglanzeinbauküche
- Gaszentralheizung für Fußbodenheizung (Einzelraumregelung)

und Warmwasseraufbereitung, solarunterstützt

- KfW-70-Standard
- elektrische Rollläden
- 3-fach Verglasung, abschließbare Fenstergriffe
- hochwertige Sanitärausstattung (Villeroy&Boch)
- barrierefreie Dusche, Badewanne
- kontrollierte Wohnraumbelüftung
- videoüberwachter Hauseingang
- hochwertiger Bodenbelag (großformatige Fliesen, Laminat)
- Balkon mit Blick ins Naturschutzgebiet „Sterkrader Heide“
- abschließbarer Kellerraum
- Liftanlage (UG – 2.OG)
- Abstellkammer in der Wohnung
- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb
- Hausflurreinigung, Gartenpflege, Winterdienst

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

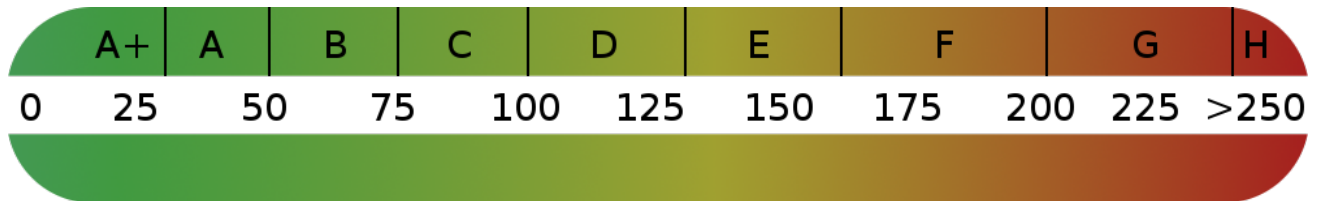
Die Wohnlage bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen (Sterkrader Heide, Halde Haniel, Köllnischer und Sterkrader Wald), einer sehr guten Verkehrsanbindung und Geschäften des täglichen Bedarfs (Aldi, Edeka, dm, Bäcker).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht (Front)

Exposé - Galerie



Außenansicht (Einfahrt)



Außenansicht (Hinten)

Exposé - Galerie



Garage



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



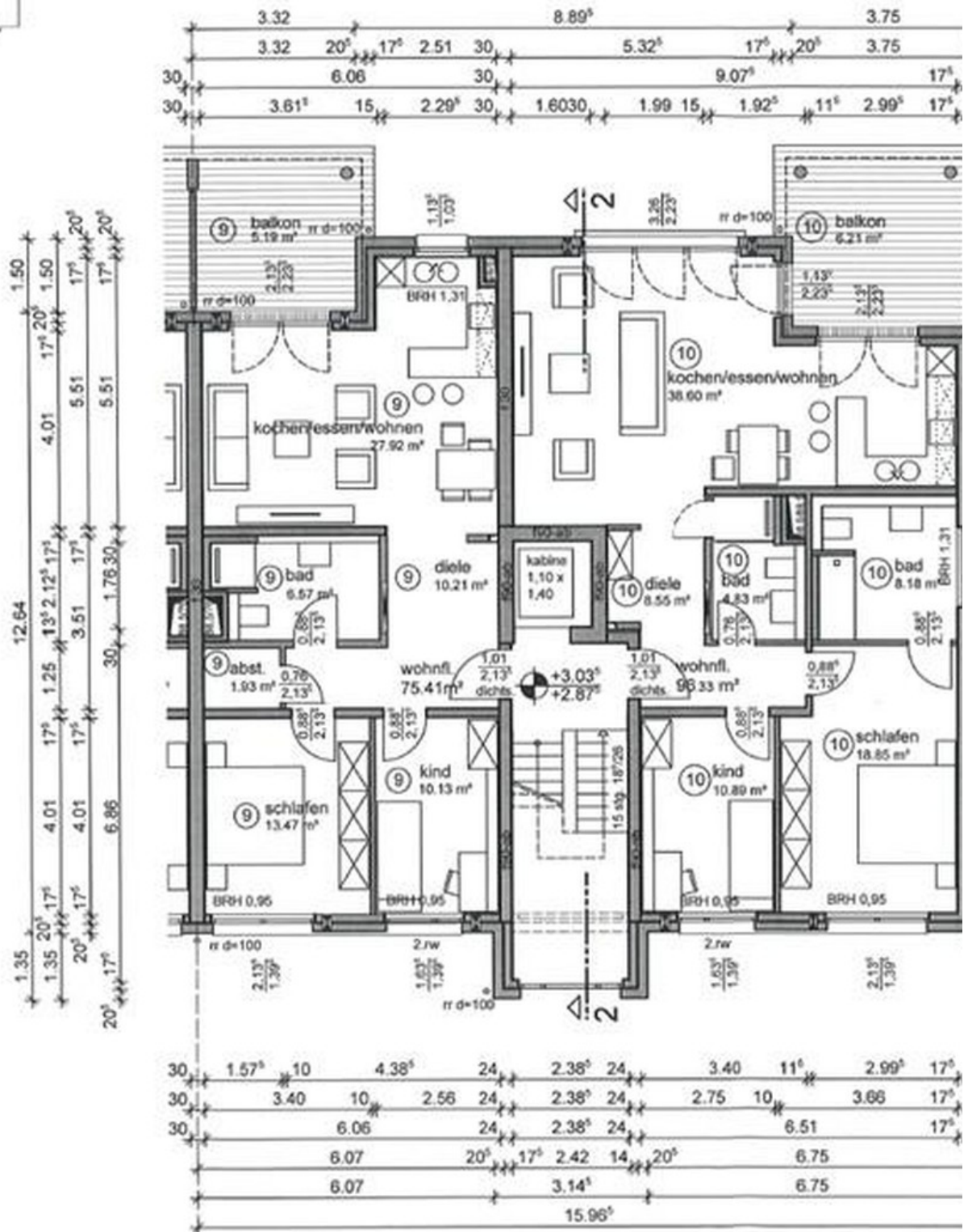
Badezimmer

Exposé - Galerie

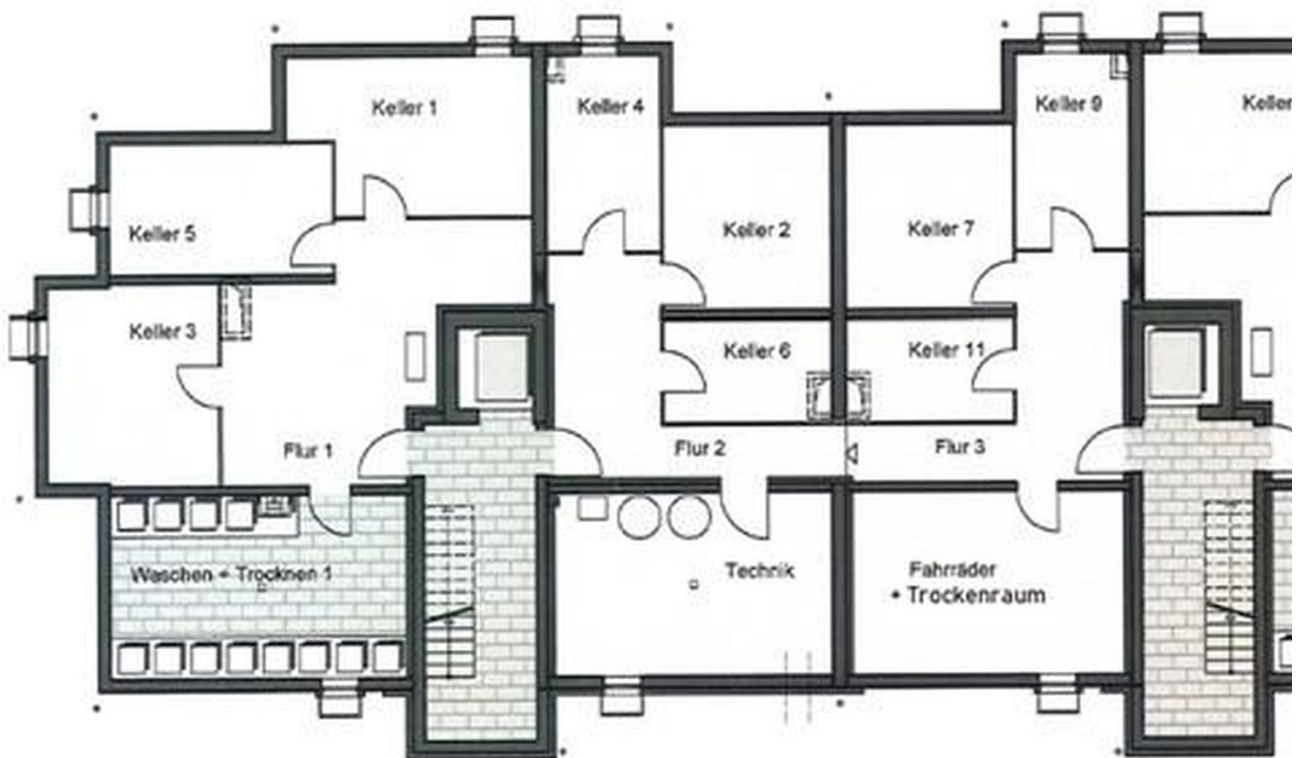


Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 24.02.2017
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² NW-2017-001207657

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 23.02.2027

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Herzogstraße 107 / 107a, 46145 Oberhausen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2016		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1293 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie, Wärmerückgewinnung	Verwendung: Warmwasser, Lüftung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ingenieurbüro Balzen
Dipl.-Ing. Thomas Balzen
Herner Straße 414
44807 Bochum

24.02.2017

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

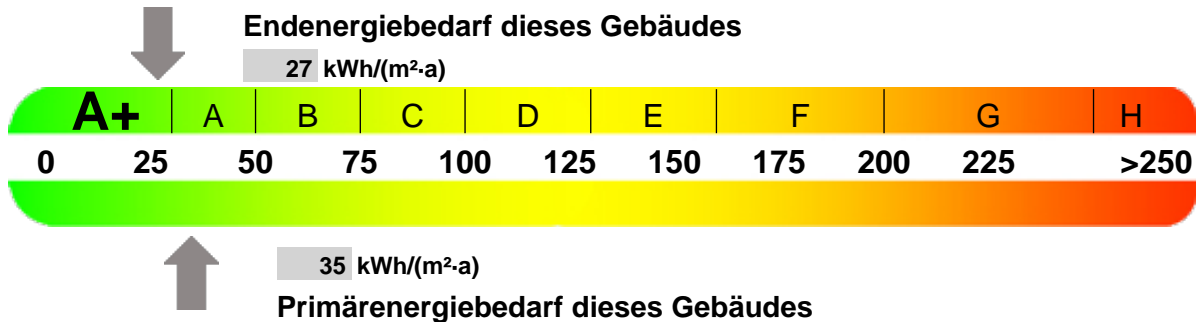
Registriernummer ² NW-2017-001207657

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35 kWh/(m²·a) Anforderungswert 55 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

27 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	EnEV	Deckungsanteil:	36 %
			0 %
			0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

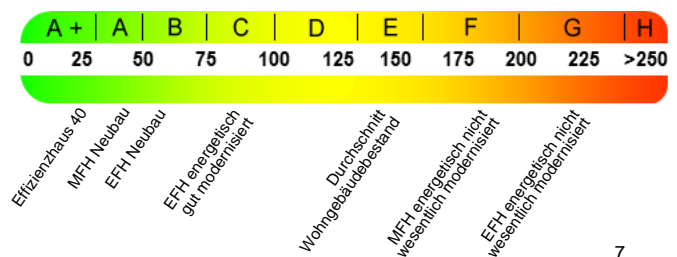
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☒ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 46,8 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0,42 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau

³ freiwillige

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

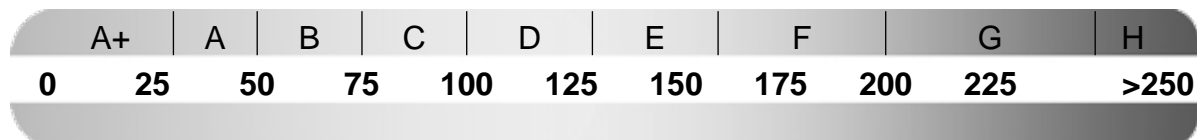
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2017-001207657

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

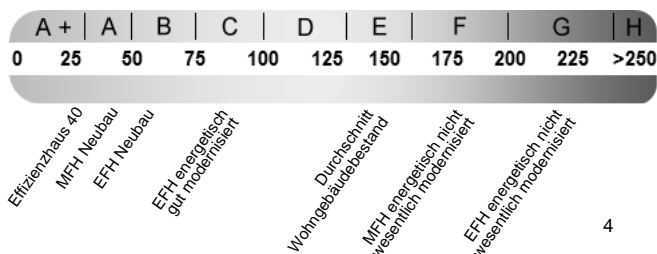
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2017-001207657

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé

Eigentumswohnung

Sehr moderne,
barrierefreie
Eigentumswohnung in
hervorragender Lage
direkt am
Naturschutzgebiet
„Sterkrader Heide“



Privatverkauf

Stand: 25.01.2026

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese sehr moderne, barrierefreie Eigentumswohnung in direkter Lage am Naturschutzgebiet „Sterkrader Heide“ wartet auf Sie. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Auf insgesamt 96,33 m² genießen Sie eine große, offen gestaltete Wohnung mit 3,5 Zimmern: Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Abstellkammer. Durch die breite Fensterfront (bodentiefe Fenster) und auf dem großzügigen Balkon genießen Sie den unverbaubaren Blick ins Grüne.

Weitere Highlights der Wohnung sind u.a. die moderne Hochglanzeinbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten. Im Badezimmer stehen eine ebenerdige Dusche und eine große Badewanne zur Verfügung. Der Zugang erfolgt direkt aus dem Schlafzimmer. Die Eigentumswohnung ist sehr gut ausgestattet und bietet neben elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, videoüberwachtem Hauseingang auch eine Liftanlage (UG - 2.OG).

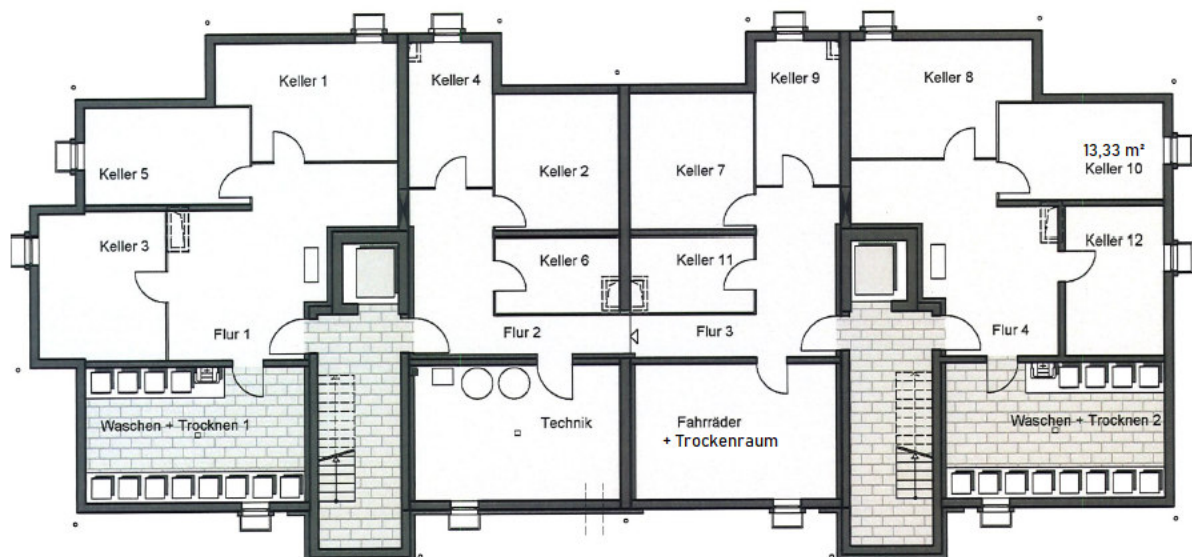
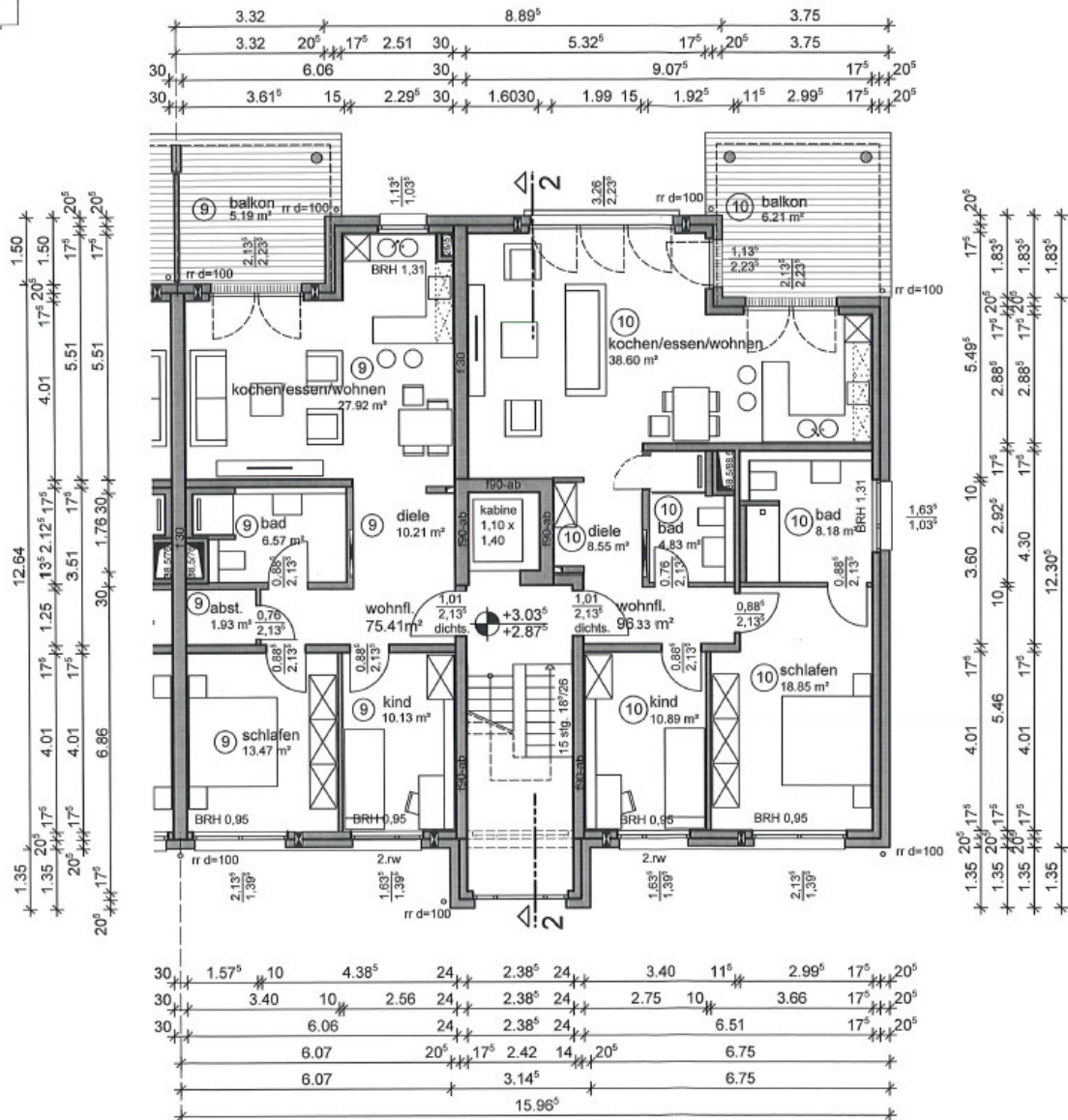
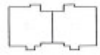
Zur Wohnung gehört weiterhin ein abschließbarer Kellerraum (13,33 m²) sowie eine Einzelgarage mit eigenem Stromanschluss und elektrischem Garagentor. Im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Mit abschließbaren Steckdosen und separaten Wasserzählern ist eine direkte Zuordnung zur Wohnung möglich. Ein Trockenraum und ein Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnlage bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen (Sterkrader Heide, Halde Haniel, Kölnischer und Sterkrader Wald), einer sehr guten Verkehrsanbindung und Geschäften des täglichen Bedarfs (Aldi, Edeka, dm, Bäcker).

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Haustyp:	Eigentumswohnung
Etage:	1. Obergeschoss
Wohnfläche:	96,33 m ²
Anzahl Zimmer:	3,5
Garage:	1
Baujahr:	Erstbezug 2016
Ort:	46145 Oberhausen
Objektzustand:	sehr gepflegt
Heizungsart:	Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Solarthermie
Energieausweis:	27 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	ca. 300,00 € / Monat inkl. Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gärtner, Rücklagen, etc.
Kaufpreis:	359.000 €
Provision:	entfällt, Privatverkauf
Bezugsfrei ab:	August 2026 (ggf. früher)
Highlights:	<ul style="list-style-type: none">- moderne Hochglanzeinbauküche- Gaszentralheizung für Fußbodenheizung (Einzelraumregelung) und Warmwasseraufbereitung, solarunterstützt- KfW-70-Standard- elektrische Rollläden- 3-fach Verglasung, abschließbare Fenstergriffe- hochwertige Sanitärausstattung- barrierefreie Dusche, Badewanne- kontrollierte Wohnraumbelüftung- videoüberwachter Hauseingang- hochwertiger Bodenbelag (großformatige Fliesen, Laminat)- Balkon mit Blick ins Naturschutzgebiet „Sterkrader Heide“- abschließbarer Kellerraum- Liftanlage (UG - 2.OG)- Abstellkammer in der Wohnung- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb- Hausflurreinigung, Gartenpflege, Winterdienst

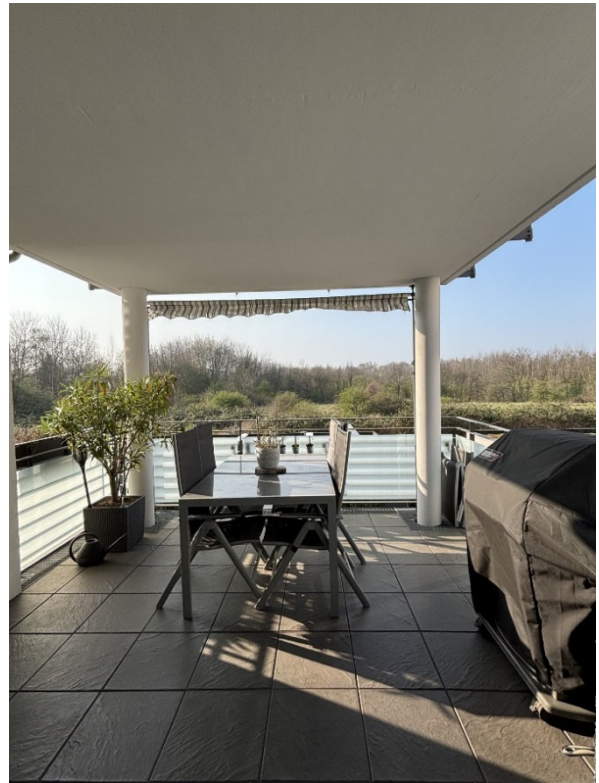
GRUNDRISS (WOHNUNG 10 + KELLER 10)



AUßENANSICHT (FRONT)



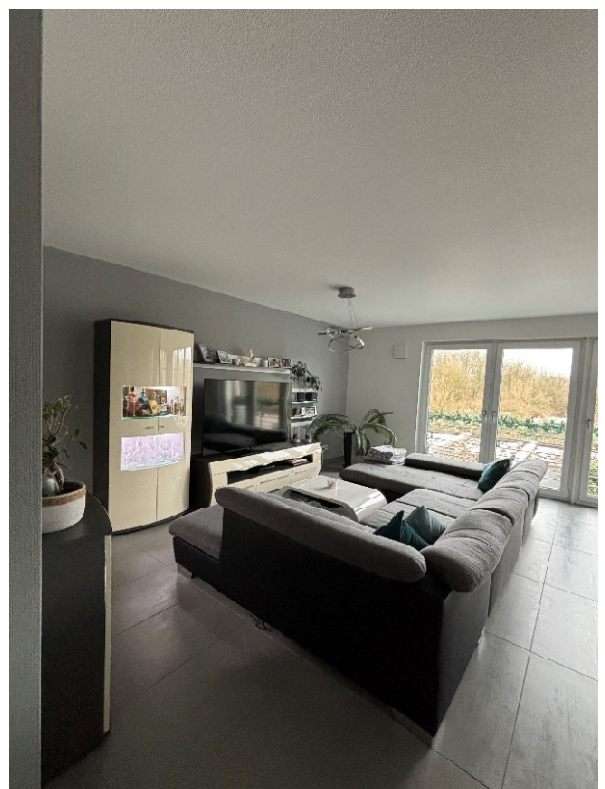
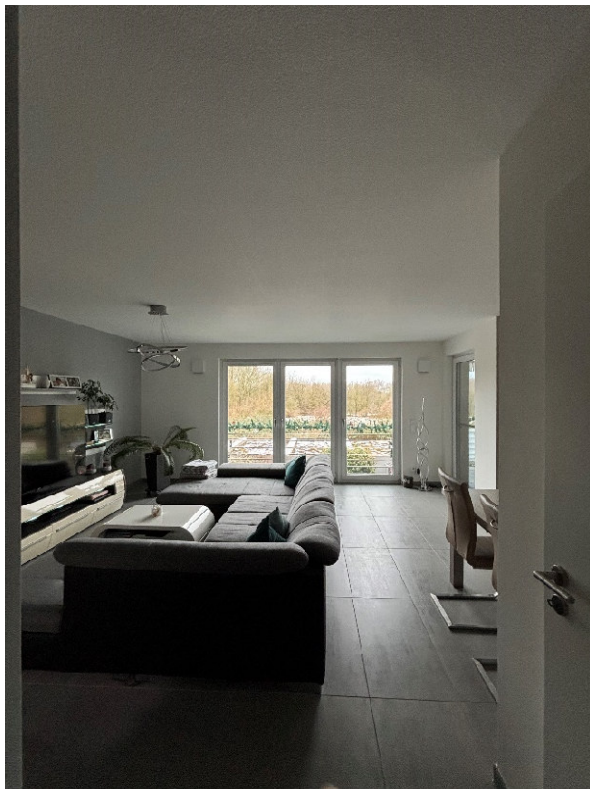
AUßENANSICHT (HINTEN)



KÜCHE / ESSBEREICH



WOHNZIMMER



FLUR



ABSTELLKAMMER



ARBEITS-/KINDERZIMMER



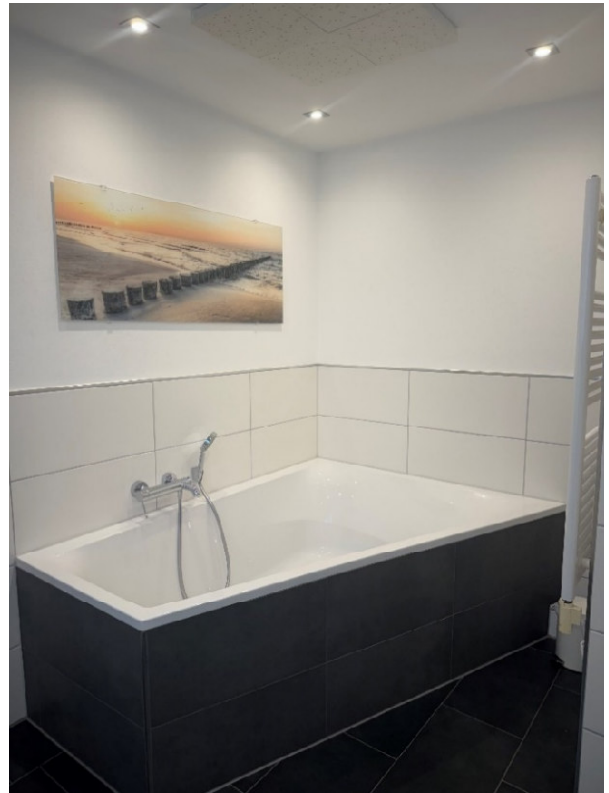
GÄSTE-WC



SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER



ANSICHTEN



BAUBESCHREIBUNG

Die Baubeschreibung aus 2016 liegt vor und kann bei Bedarf bereitgestellt werden.

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

NEBENKOSTEN

Hausgeld:	300,00 € / Monat (2-Personen-Haushalt) inkl. Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Instandhaltungsrücklage, etc.)
Strom:	75,00 € / Monat
Grundsteuer:	437,58 € / Jahr (Stand 2025)