

Exposé

Wohnung in Oberhausen-Rheinhausen

Frisch Renovierte 3 Zimmer 90qm Wohnung inkl Stellplatz & Kellerraum



Objekt-Nr. OM-433382

Wohnung

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:
T.Nica

68794 Oberhausen-Rheinhausen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	90,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	217 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Frisch renovierte Wohnung im 8-Parteienhaus zur Eigennutzung oder als solide Investition in ruhiger Lage

Diese große zeitlose und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als erstklassige Gelegenheit für Kapitalanleger oder als Eigennutzer. Das Haus umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten und besticht durch einen exzellenten Instandhaltungszustand sowie eine moderne Ästhetik.

Substanz & Modernisierungen – Ein technisches Plus

Ein besonderes Highlight und ein erheblicher wirtschaftlicher Vorteil ist die im Jahr 2017 erneuerte Heizungsanlage in Kombination mit den nun 3-Fachverglasten Fenstereinheiten (2026). Diese sorgt nicht nur für eine effiziente Energieversorgung, sondern minimiert das Risiko unvorhersehbarer Kosten für die kommenden Jahre deutlich.

Das Gebäude wird von einem soliden Satteldach gekrönt, welches sich in einem tadellosen Zustand befindet. Es ist absolut dicht, technisch einwandfrei und erfordert nach aktuellem Stand keinerlei anstehende Arbeiten – eine Sicherheit, die bei Bestandsimmobilien selten zu finden ist.

Ästhetik & Erscheinungsbild

Schon beim ersten Anblick überzeugt das Gebäude durch seine moderne Fassadengestaltung, die dem zeitlosen Charakter des Hauses einen frischen und zeitgemäßen Rahmen verleiht. Dieser positive Eindruck setzt sich im Inneren fort: Das demnächst modernisierte Treppenhaus wird hell, einladend und unterstreicht den hohen Standard der gesamten Immobilie.

Grundstück & Außenanlagen

Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück, das den Bewohnern viel Raum bietet. Die Parksituation ist optimal mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück, sowie reichlich öffentlichen Parkmöglichkeiten, was in der heutigen Zeit ein wesentliches Vermietungsargument darstellt.

Zu der Wohnung gehört ein eigener privater Stellplatz.

Zusatzflächen & Lagerraum

Das Gebäude ist voll unterkellert. Die trockenen Kellerräume zeugen von der gesunden Bausubstanz des gesamten Objekts.

Ein Kellerraum inkl. Stromanschluss gehört selbstverständlich auch zur Wohnung.

Wohnumfeld & Gemeinschaft

Die Immobilie liegt in einer ausgesprochen ruhigen Umgebung, die eine hohe Wohnqualität garantiert. Eingebettet in eine moderne Nachbarschaft mit gepflegten Anwesen, findet sich hier eine angenehme Mieter- und Bewohnerstruktur. Die Kombination aus ruhiger Lage und der zeitlosen Architektur macht diese Wohnung zu einer langfristig wertbeständigen Immobilie.

Die Highlights im Überblick:

Attraktive große und moderne Aufteilung der Wohnung für eine stabile Vermietbarkeit.

Modernisierte Heizung (2017): Hohe Energieeffizienz und Kostensicherheit.

Top-Dachzustand: Solides Satteldach ohne Sanierungsstau.

Frische Optik: Moderne frische Fassade und demnächst renoviertes Treppenhaus.

Stellplätze: Inklusive Garagen und Stellplätzen auf großem Grund mit eigenem Stellplatz zur Wohnung.

Trockener Keller: Beste bauliche Substanz.

Lage: Ruhiges, modernes Wohnumfeld in Oberhausen-Rheinhausen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Objektlage: Wohnen zwischen Rheinauen und urbaner Anbindung

Das Objekt befindet sich in einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohnlage im Herzen des Ortsteils Oberhausen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Nachbarschaft aus, die primär von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Hier verbindet sich die Idylle einer ländlich geprägten Gemeinde mit der modernen Infrastruktur der Metropolregion Rhein-Neckar.

1. Nahversorgung und Lebensqualität (Umkreis 1–2 km)

Die Lebensqualität am Standort ist durch kurze Wege definiert. In einem Radius von weniger als 1,5 km finden Bewohner alles für den täglichen Bedarf:

Einkaufen: Mit dem EDEKA-Markt Garcia im Weiherweg sowie Filialen von NORMA und Penny ist die Grundversorgung exzellent gesichert. Auch lokale Bäckereien und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Medizinische Versorgung: Die hausärztliche Betreuung ist durch ortsansässige Praxen wie die Gemeinschaftsklinik Dres. Blüm sowie Fachärzte in der direkten Umgebung gewährleistet.

2. Bildung und Familie

Für Familien bietet das Objekt eine strategisch hervorragende Lage:

Kinderbetreuung: Mehrere Kindertagesstätten, darunter die KiTa Wiesenpieper und der katholische Kindergarten St. Marien, liegen in fußläufiger Distanz oder sind innerhalb von 3–5 Fahrminuten erreichbar. **Schulen:** Die Kastanienhof-Grundschule sowie die Eichenhof-Gemeinschaftsschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen (Realschulen und Gymnasien) in den Nachbarstädten Waghäusel und Philippsburg sind durch Schulbusse und Radwege sehr gut angebunden.

3. Mobilität und Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Adresse vom Objekt hervorragend vernetzt:

PKW: Über die nahegelegene B36 und die L555 erreichen Pendler die Zentren Speyer (ca. 10 Min.), Karlsruhe (ca. 25 Min.) und Mannheim/Heidelberg (ca. 30 Min.) zügig. Auch die Autobahnen A5 und A6 sind über die Anschlussstellen Waghäusel bzw. Kronau zeitnah erreichbar. **ÖPNV:** Bushaltestellen des KVV verbinden das Quartier mit den Bahnhöfen in Waghäusel und Philippsburg, von wo aus Anschluss an den Regionalexpress-Verkehr in Richtung Mannheim und Karlsruhe besteht.

4. Freizeit und Erholung

Der Freizeitwert in Oberhausen-Rheinhausen ist außergewöhnlich hoch. In direkter Nähe (weniger als 5 km) bieten die Rheinauen und der Erlichsee umfangreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für den Wassersport. Sportvereine, Spielplätze und lokale Gastronomie tragen zu einem hohen sozialen Wohlfühlfaktor bei.

Fazit

Das Objekt befindet sich in perfekter Lage für Menschen, die eine sichere und ruhige Wohnumgebung suchen, ohne auf die Vorzüge einer modernen Infrastruktur und die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region verzichten zu wollen. Ein idealer Standort für Familien und Pendler gleichermaßen.

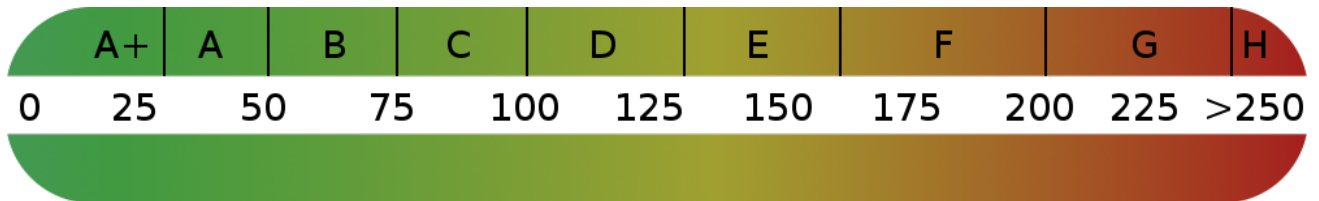
Exposé und Besichtigungstermin auf Anfrage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

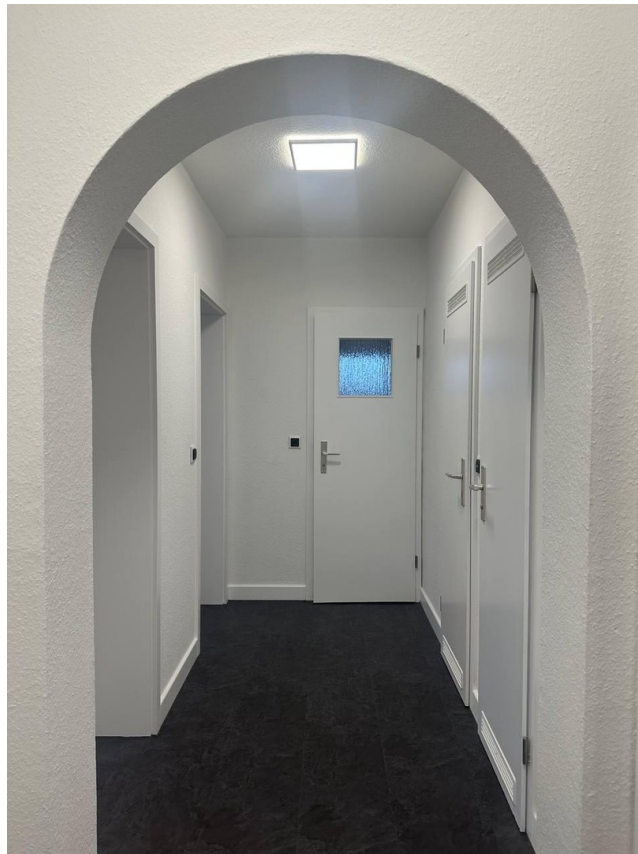
Grundriss

04.11.2025

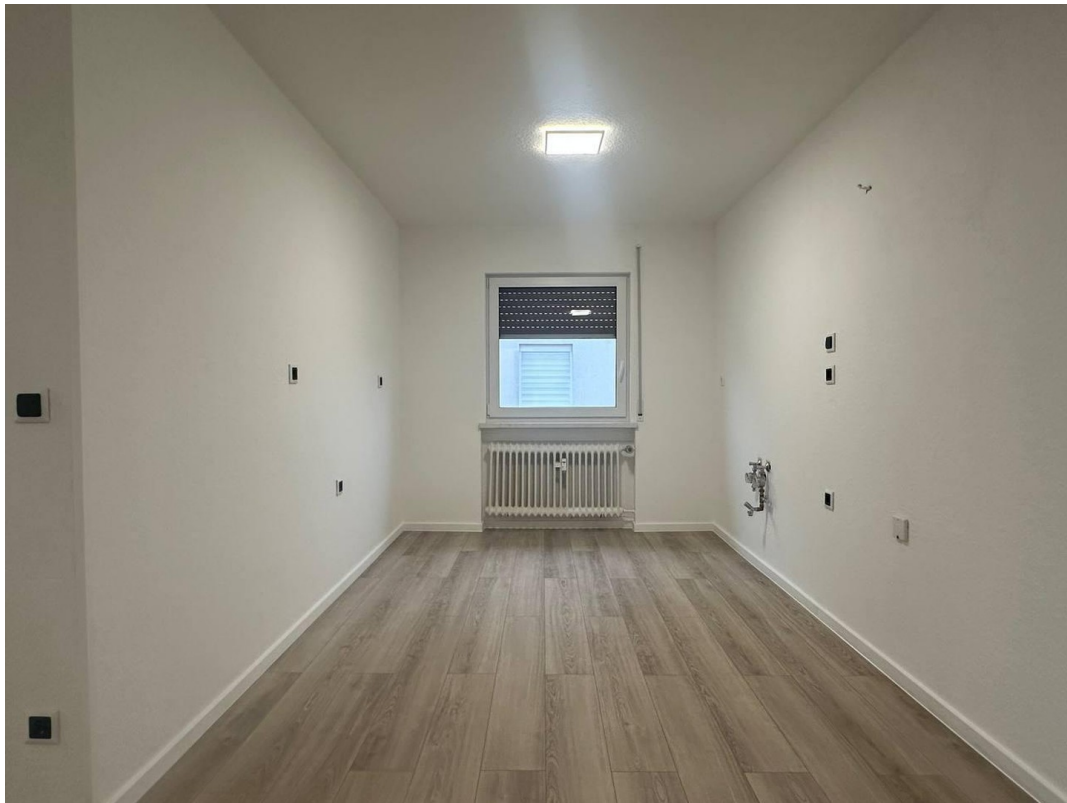


4

Exposé - Galerie



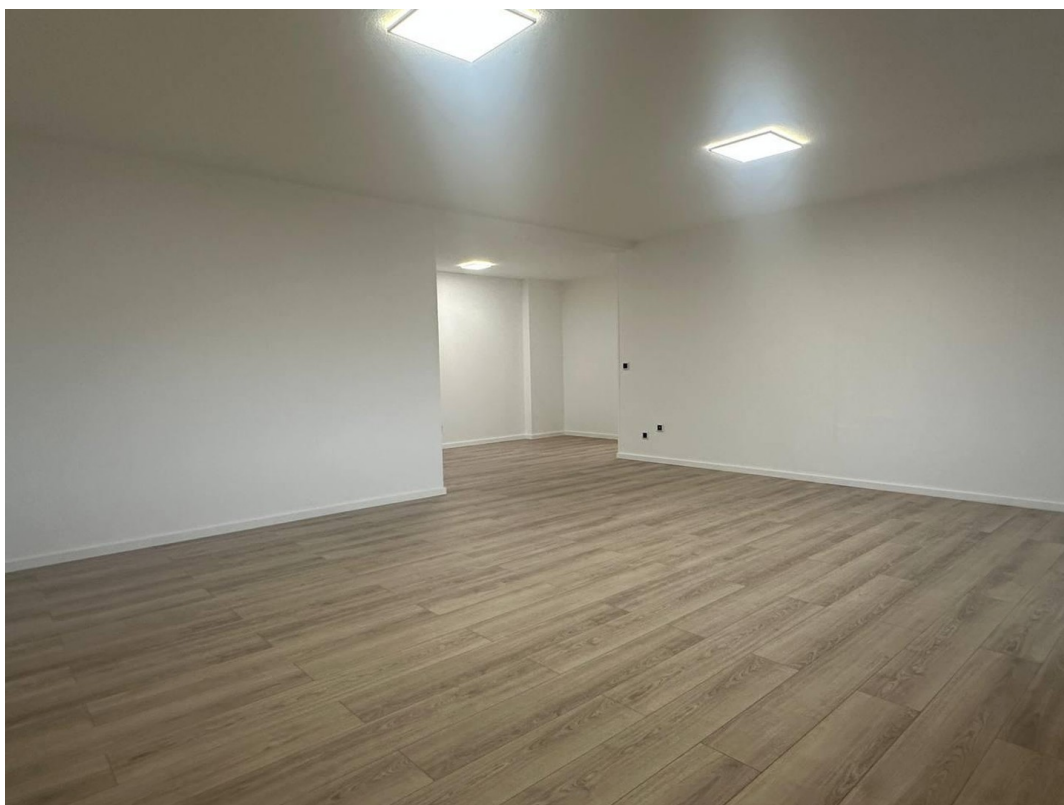
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



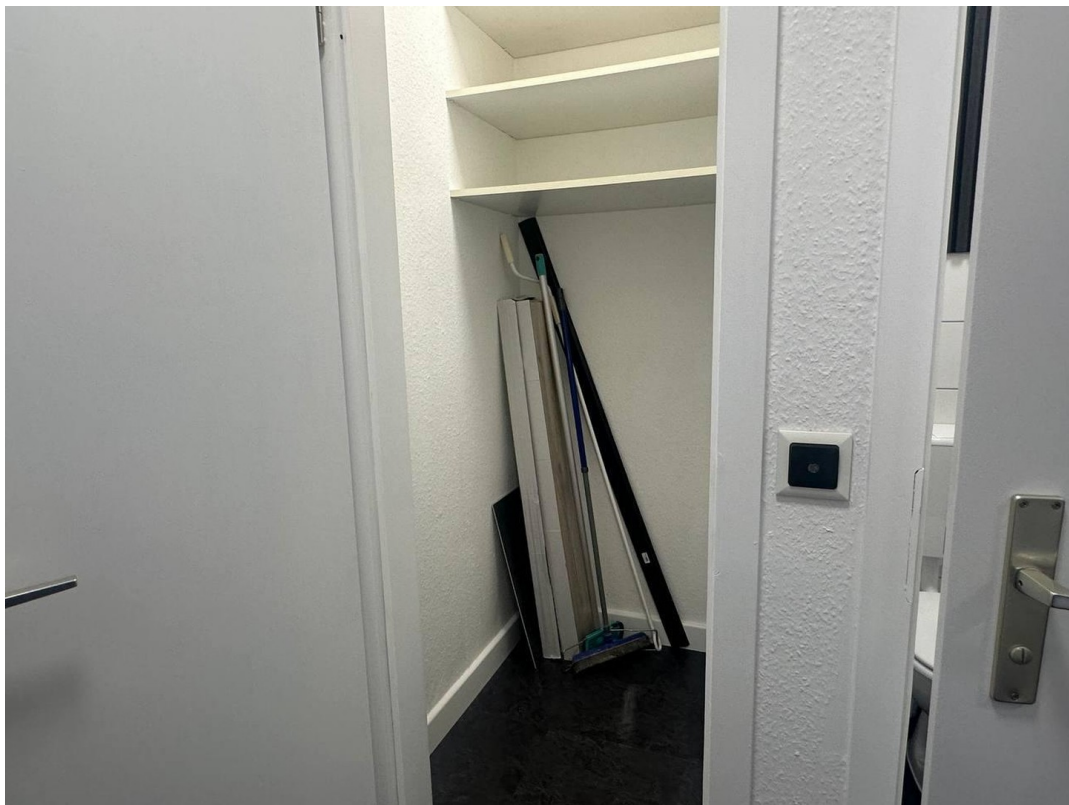
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

