

Exposé

Doppelhaushälfte in Oberhausen

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer – Komplet modernisierte und energieeffiziente Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. OM-437261

Doppelhaushälfte

Verkauf: **549.000 €**

46119 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	574,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	123,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	40,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Doppelhaushälfte für Familien oder Paare

Die gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich im Oberhausener Stadtteil 46119, direkt am Golfclub Oberhausen. Das weitläufige Parkgelände liegt vor der Haustür und bietet eine außergewöhnlich grüne Umgebung – eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Lage. Die Immobilie überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, einen schönen Garten sowie eine sehr gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen.

Diese vollständig sanierte Immobilie bietet Ihnen modernen Wohnkomfort ohne Renovierungsaufwand – einfach einziehen und wohlfühlen. Sämtliche wesentlichen Bereiche des Hauses wurden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht, sodass Sie von einer hochwertigen Ausstattung und einer langfristig werthaltigen Immobilie profitieren.

Dank der energieeffizienten Bauweise und der modernen Heiztechnik wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch zukunftssicher. Niedrigere Energieverbräuche helfen dabei, den steigenden Energiepreisen gelassen entgegenzusehen und langfristig Kosten zu sparen. Damit verbindet dieses Haus zeitgemäßes Wohnen mit wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Aufteilung:

- Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten
- Obergeschoss: Schlafzimmer, Kinderzimmer, Ankleidezimmer/Büro, Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Dachgeschoss: ausgebauten Studio (z. B. als Arbeits- und/ oder Schlafzimmer, Kinderzimmer nutzbar)
- Keller: Hauswirtschaftsraum, Dusche, Vorratsraum und Hobbyraum, Zugang zum Garten

Ausstattung

Ausstattung:

- Terrasse mit Glasdach, Möglichkeit zur Verschattung und großzügigem Garten
- Gewächshaus
- Großzügiger Unterstand für Fahrräder, Sportgeräte
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz
- Glasfaseranschluss
- gepflegter Gesamtzustand

Erfolgte Modernisierungen:

- 2022-2024: Fenster Austausch, 3x Fach Verglasung, elektrische Rollläden, neue Fensterbänke Innen und Außen, Außen vorbeieitet für ein Wärmedämmverbundsystem
- 2022-2024: Dacherneuerung: Aufbau einer Dachgaube, Dämmung, Genehmigung des Dachgeschosses als Wohnfläche
- 2022-2024: Modernisierung Heizungsanlage, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Vorbereitung Photovoltaik
- 2022-2024: Erneuerung der kompletten Elektrik, Vorbereitung Wallbox
- 2022-2024: Erneuerung der Wasserleitung, Bau eines Badezimmers mit Badewanne und bodentiefer Dusche, Renovierung eines Gäste WC

- 2022-2024: Dämmung Kellerdecke
- 2022-2024: Sanierung der Grundleitung
- 2024: Einbau einer modernen Einbauküche

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wichtig: Eine Besichtigung ist nur auf Ihre schriftliche Anfrage (mit vollständigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, E-Mail-Adresse) und nach positiver Vorprüfung (vorheriger Terminabsprache und Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich).

Lage

Zentrale Wohnlage in Oberhausen mit guter Anbindung an die Autobahnen A2, A42 und A516. Unmittelbare Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer

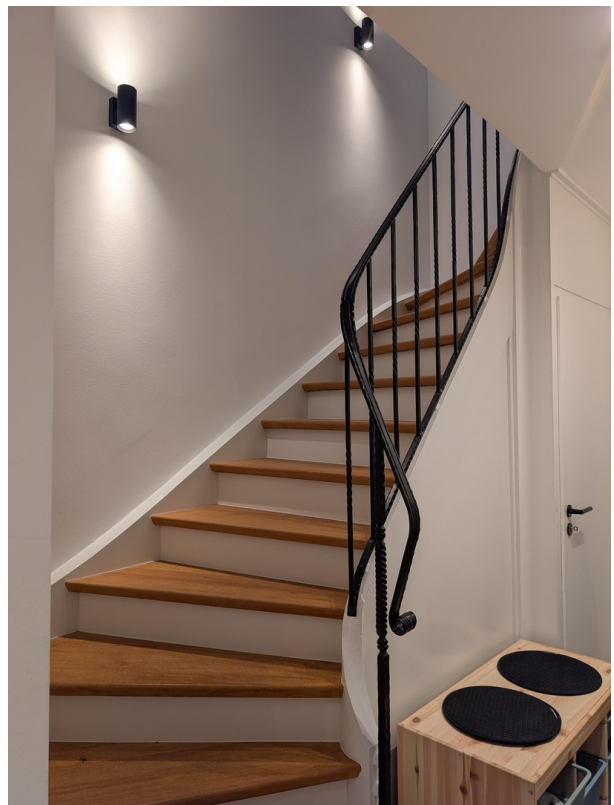
Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Galerie

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Wärmepumpe