

# Exposé

## Wohnung in Oberhausen

**Helle, gepflegte Wohnung mit Balkon, moderner Ausstattung und grünem Ausblick**



Objekt-Nr. OM-458192

### Wohnung

Verkauf: **149.750 €**

Ansprechpartner:  
Birger Tippelt

Am Froschenteich 23  
46047 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	265 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung überzeugt durch eine freundliche, helle Atmosphäre und einen sehr gepflegten Gesamteindruck. Die Räume sind gut geschnitten, einladend und angenehm wohnlich. Helle Wandflächen, moderne Design-Bodenbeläge und warme Details schaffen ein ruhiges, zeitgemäßes Wohngefühl.

Der Wohnbereich bietet Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Das Schlafzimmer ist hell und behaglich, ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Küche ist kompakt und modern gestaltet. Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt mit hellen Fliesen, Dusche, Handtuchheizkörper und zeitloser Ausstattung. Besonders schön ist der überdachte Balkon mit Blick ins Grüne, der sich perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Feierabend eignet.

Neben dem überdachten Balkon steht den Bewohnern außerdem ein gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung:

- heller Wohnbereich mit Platz für Essen und Wohnen
- Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer
- moderne Bodenbeläge in Holzoptik
- kompakte Küche mit heller Gestaltung
- gepflegtes Tageslichtbad mit Dusche
- überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- zusätzlicher Kellerraum
- ruhiges, grünes Wohnumfeld

## Ausstattung

Eine helle und gepflegte Wohnung mit wohnlicher Atmosphäre, modernem Bad, Balkon und praktischem Kellerraum. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein ruhiges Zuhause mit gemütlichem Wohnkomfort suchen.

Das Dach ist bereits gut und zukunftssicher gedämmt - das schont die Umwelt und den Geldbeutel.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten

## Lage

Die Wohnung befindet sich in guter Wohnlage in Oberhausen-Bermensfeld, Am Froschenteich 23.

Das Umfeld ist ruhig, grün und nachbarschaftlich geprägt und bietet damit eine schöne Balance aus entspanntem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Besonders attraktiv ist die Anbindung in die umliegenden Städte: Essen und Mülheim an der Ruhr sind schnell erreichbar, wodurch sich die Lage auch ideal für Berufspendler eignet.

Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich je nach Bedarf in gut erreichbarer Nähe.

Der grüne Ausblick und die gepflegte Wohnumgebung runden den Standort ab.

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur mit Eingangstür



Flur mit Blick Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Kind / Arbeiten



Schlafen

# Exposé - Galerie



Schlafen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Ansicht Rückseite

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Keller

# Exposé - Galerie



Keller

# Exposé - Grundrisse

