

# Exposé

## Wohnung in Oberhausen

**Seltene Gelegenheit gepflegte Wohnung in ruhiger Lage,  
citynah Top Kapitalanlage mit Potenzial**



Objekt-Nr. OM-466744

### Wohnung

Verkauf: **79.800 €**

46047 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	11	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Stück Sicherheit in einer herausfordernden Zeit.

Diese äußerst gepflegte Wohnung verbindet komfortables Wohnen mit einem seltenen Gefühl von Ruhe, Grün und Weitblick – ein Rückzugsort, der gleichzeitig mitten im Leben liegt.

Das Objekt ist barrierefrei zugänglich und über einen Fahrstuhl komfortabel erreichbar. Schon beim Betreten der Wohnanlage entsteht ein gepflegter, harmonischer Eindruck, der von einem angenehmen und ruhigen Wohnumfeld mit gewachsener Nachbarschaft geprägt ist.

Die Anlage eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Kapitalanleger, die Wert auf stabile Rahmenbedingungen und eine zentrale, aber dennoch angenehm ruhige Wohnlage legen.

Von hier aus erreichen Sie die „Neue Mitte Centro“, die Innenstadt von Oberhausen sowie die angrenzenden Stadtteile Mülheim-Dümpten und Essen-Frintrop in kürzester Zeit. Diese seltene Kombination aus Rückzug und urbaner Nähe macht die Lage besonders attraktiv.

Die ruhige Seitenstraße unterstreicht den besonderen Charakter dieses Angebots: ein Ort, an dem man ankommt und bleibt. Die solide Bausubstanz, großzügige Panoramafenster und der freie Blick in ein weitläufiges Gartenensemble vermitteln ein Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

Im geschützten Gartenbereich scheint der Alltag in den Hintergrund zu treten – ein stiller Mehrwert, der sich nicht in Zahlen messen lässt.

Angeboten wird eine Wohnung mit 3 Zimmer:

ca. 55,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vermietet, mit 400,00 EUR/Monat

bzw. 4.800,00 EUR/Jahr (Kaltmiete)

Kaufpreis: 79.800,00 EUR

## Ausstattung

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten und kontinuierlich modernisierten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden sämtliche wesentlichen technischen und gemeinschaftlichen Bereiche erneuert, sodass sich das Objekt heute in einem soliden und zukunftsfähigen Gesamtzustand befindet.

Die Fernwärmestation wurde durch eine moderne Anlage ersetzt. Ebenso wurden die Fahrstuhlanlage sowie wesentliche Bereiche des Treppenhauses erneuert.

Alle Fenster sind isolierverglast und in weißen Kunststoffrahmen ausgeführt und tragen zu einer angenehmen Wohnatmosphäre sowie einem effizienten Energieverhalten bei.

Ein moderner Kabelanbieter stellt Fernsehen und schnelles Internet zuverlässig bereit.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gepflegte Hausgemeinschaft: Ein engagiertes Hausmeisterehepaar sorgt mit sichtbarer Sorgfalt für Ordnung, Sauberkeit und den langfristigen Werterhalt der Anlage – ein selten gewordener, aber spürbar positiver Faktor im täglichen Wohnumfeld.

Die Wohnung selbst überzeugt durch einen funktionalen und gut durchdachten Grundriss. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Abende und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung.

Das Tageslichtbad mit Badewanne rundet das Wohnangebot angenehm ab.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Gartenbereich steht allen Bewohnern zur Verfügung und bietet Raum für Erholung, Begegnung oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich das Objekt solide: In der Rücklage befindet sich ausreichend Kapital für zukünftige Maßnahmen, sodass die Substanz langfristig gesichert ist.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, bietet jedoch perspektivisch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Bei entsprechender Eigenbedarfsabsicht bestehen rechtlich klare Optionen, über die im Verkaufsprozess transparent informiert und begleitet werden kann.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Das Wohnhaus liegt zentral und zugleich angenehm zurückgezogen in einer von Grün umgebenen Wohnlage.

Der nahegelegene Bermensfelder-Wald bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung und sportliche Aktivitäten im Freien – ein natürlicher Ausgleich zum Alltag direkt vor der Haustür.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Dienstleister befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar, was die Lage zusätzlich attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an die Innenstadt von Oberhausen ist hervorragend. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie diese in wenigen Minuten. Ebenso gewährleisten die nahegelegenen Autobahnen A40 und A42 eine schnelle Verbindung in das gesamte Ruhrgebiet und darüber hinaus.

So verbindet diese Lage auf seltene Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit – eine Kombination, die langfristig stabil nachgefragt bleibt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Briefkastenanlage



Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Etagenansicht



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Balkonaussicht

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

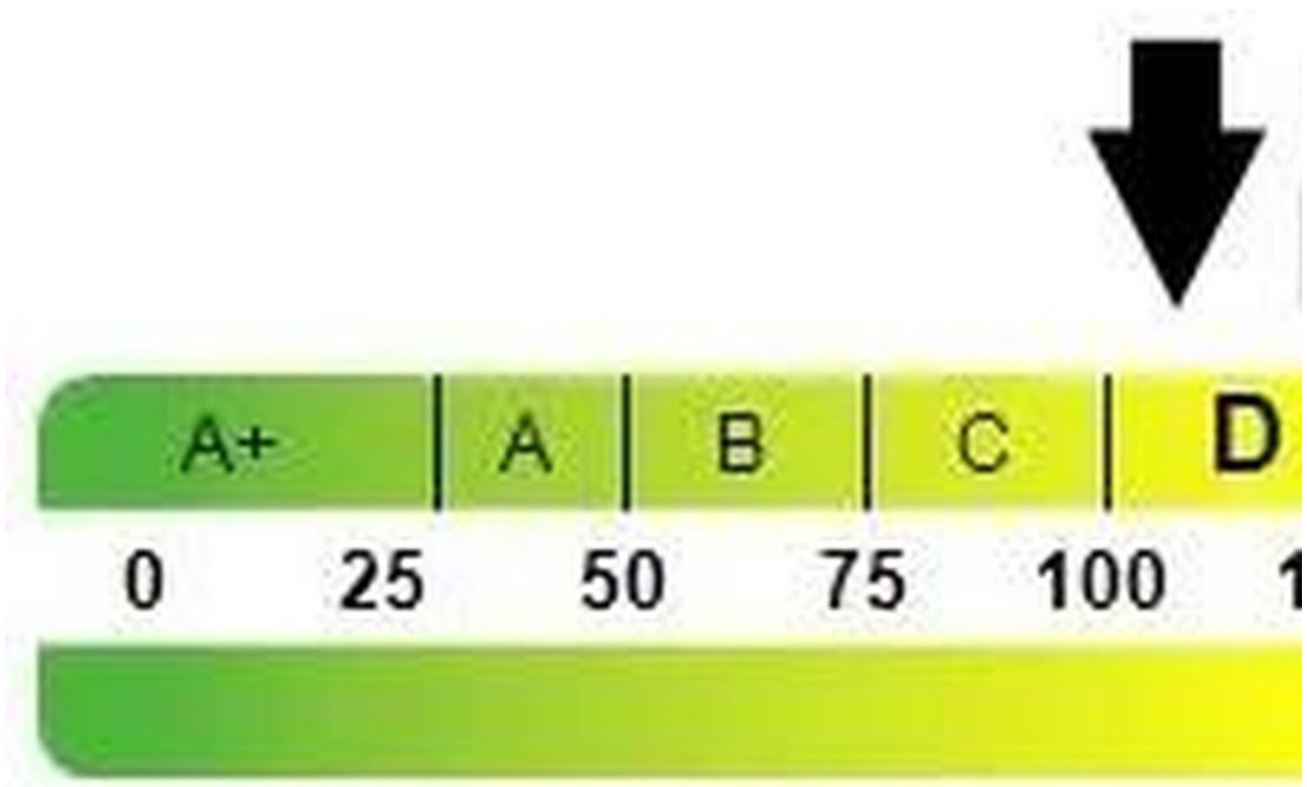


Schlafzimmer



Kinder/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

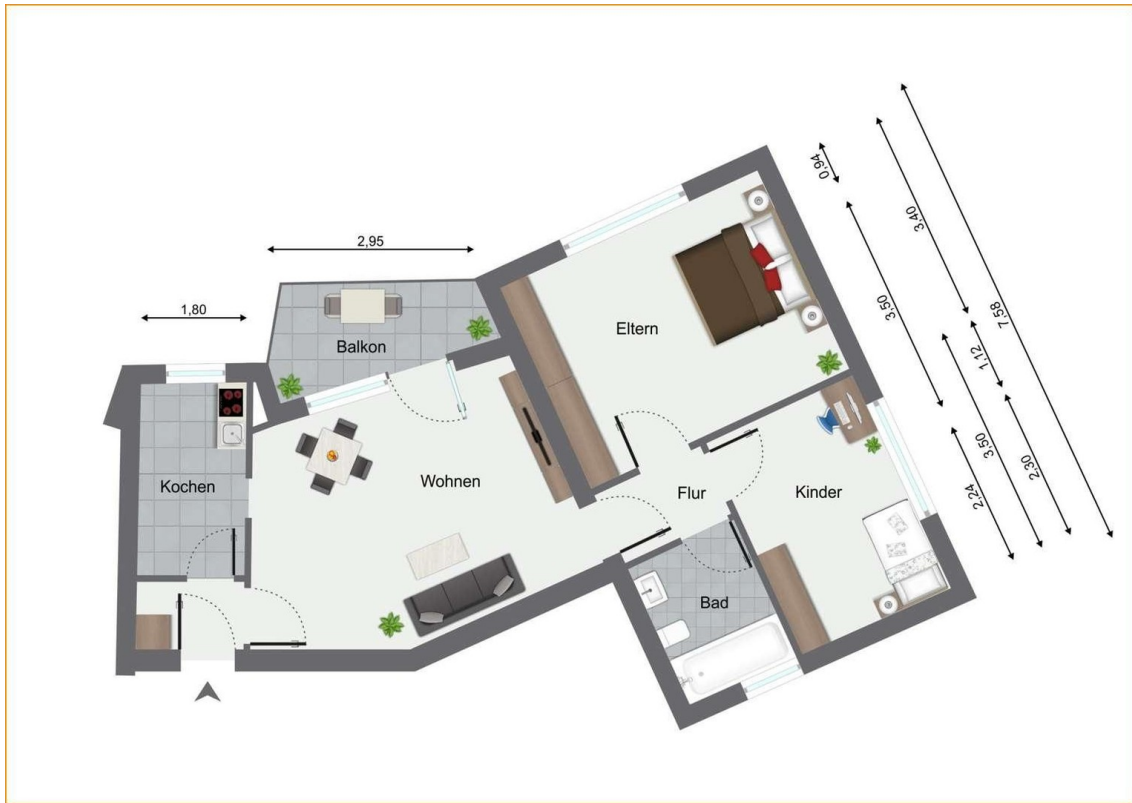


# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss bemaßt



Grundriss 3D