

Exposé

Maisonette in Oberhausen

**Lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung mit großem
Sonnenbalkon inkl. Tiefgarage in Oberhausen-Alsfeld**



Objekt-Nr. OM-466859

Maisonette

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Neis

46149 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	476 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung vereint großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einer durchdachten Architektur und einem angenehmen Wohnambiente. Mit rund 105 m² Wohnfläche befindet sich die Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten und repräsentativen 8-Familienhauses in ruhiger Wohnlage von Oberhausen-Alsfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die helle Diele ein einladendes Wohngefühl. Praktische Einbauschränke bieten großzügigen Stauraum für Garderobe, Schuhe und Haushaltsutensilien. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und unterstreicht den freundlichen Charakter des Eingangsbereichs. Das Gäste-WC ist ebenfalls direkt von der Diele aus erreichbar.

Die geräumige Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitz- und Essbereich. Die vorhandene U-förmige Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre, während die offene Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen, nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der sich auf ca. 18 m² über zwei Hausseiten erstreckt. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage oder gemütliche Sommerabende – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf ideale Weise und lädt zum Verweilen ein.

Eine elegante, offene Marmortreppe mit Edelstahlgeländer verbindet die Wohnebene mit dem ausgebauten Dachgeschoss und verleiht der Wohnung ihren besonderen Maisonette-Charakter.

Im oberen Wohnbereich befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Praktische Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum und sorgen für eine optimale Raumnutzung.

Das geräumige Tageslichtbad überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung und seinen großzügigen Zuschnitt. Neben einer übergroßen Badewanne stehen eine separate Dusche, ein Doppelwaschtisch sowie ein WC zur Verfügung. Das bodentiefe Fenster sorgt für eine angenehme Belichtung und schafft eine freundliche Wohlfühlatmosphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller, ein Wasch- und Trockenraum sowie ein großzügiger Gemeinschaftsraum / Partykeller zur Verfügung. Dieser befindet sich im Bereich der Tiefgarage und ist sowohl über das Treppenhaus als auch über den Gemeinschaftsgarten erreichbar. Durch seine separate Lage eignet er sich ideal für Feiern und Zusammenkünfte, ohne die Hausgemeinschaft zu beeinträchtigen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Helligkeit, durchdachter Raumaufteilung und einer ruhigen, familienfreundlichen Lage. Sie eignet sich gleichermaßen für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wohnen mit besonderem Charakter suchen.

Ausstattung

Auf beiden Wohnebenen sorgt eine separat steuerbare Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Maßgefertigte Einbauschränke in der Diele und einem Schlafzimmer bieten zusätzlichen Stauraum. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Oberhausen-Alsfeld. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, gepflegte Wohnbebauung und eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und wohnlicher Atmosphäre aus.

Die Forsthoferstraße liegt abseits des Durchgangsverkehrs und bietet damit ein attraktives Wohnumfeld für alle, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, allen Schulformen, Kindergärten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A2, A3 und A516 sind sowohl die Oberhausener Innenstadt als auch die umliegenden Städte des Ruhrgebiets komfortabel erreichbar. Dies macht den Standort gleichermaßen interessant für Berufspendler, Familien und Eigennutzer.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Darüber hinaus bieten die Sterkrader Innenstadt sowie das vielfältige Freizeit-, Kultur und Einkaufsangebot Oberhausens zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit – ein Standort, der langfristige Wohnqualität und nachhaltige Wertstabilität vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad KI eingerichtet

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 KI eingerichtet



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Diele Blick zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad Ansicht 2



Außenansicht 1

Exposé - Galerie



Balkon Seite 2



Balkon Seite 1



Außenansicht Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Bad Ansicht 1

Exposé - Galerie



Bad Ansicht 3



Schlafzimmer 2 Einbauschränk

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1 Ansicht 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Ansicht 1



Gäste WC

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 3

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 3

Exposé - Galerie



Küche Ansicht 4



Diele Blick zur Küche

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



3. Obergeschoss

Grundriss 3. OG

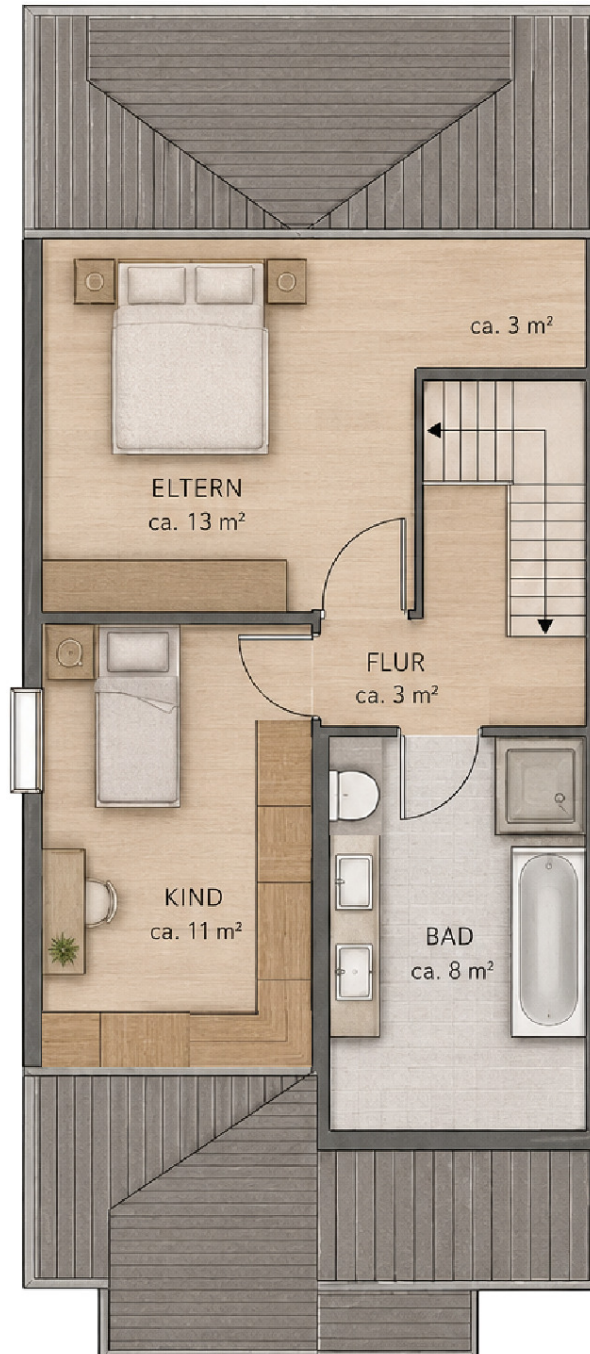
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



3. Obergeschoss