

Exposé

Eigentumswohnung

Sehr moderne,
barrierefreie
Eigentumswohnung in
hervorragender Lage
direkt am
Naturschutzgebiet
„Sterkrader Heide“



Privatverkauf

Stand: 25.01.2026

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese sehr moderne, barrierefreie Eigentumswohnung in direkter Lage am Naturschutzgebiet „Sterkrader Heide“ wartet auf Sie. Die Eigentumswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Auf insgesamt 96,33 m² genießen Sie eine große, offen gestaltete Wohnung mit 3,5 Zimmern: Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Abstellkammer. Durch die breite Fensterfront (bodentiefe Fenster) und auf dem großzügigen Balkon genießen Sie den unverbaubaren Blick ins Grüne.

Weitere Highlights der Wohnung sind u.a. die moderne Hochglanzeinbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten. Im Badezimmer stehen eine ebenerdige Dusche und eine große Badewanne zur Verfügung. Der Zugang erfolgt direkt aus dem Schlafzimmer. Die Eigentumswohnung ist sehr gut ausgestattet und bietet neben elektrischen Rollläden, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, videoüberwachtem Hauseingang auch eine Liftanlage (UG - 2.OG).

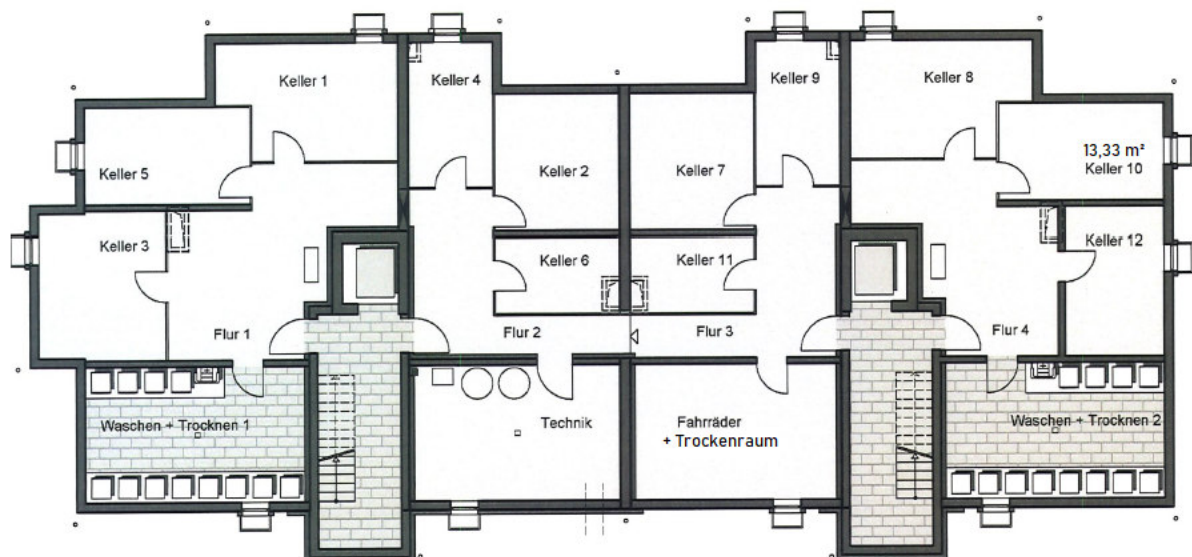
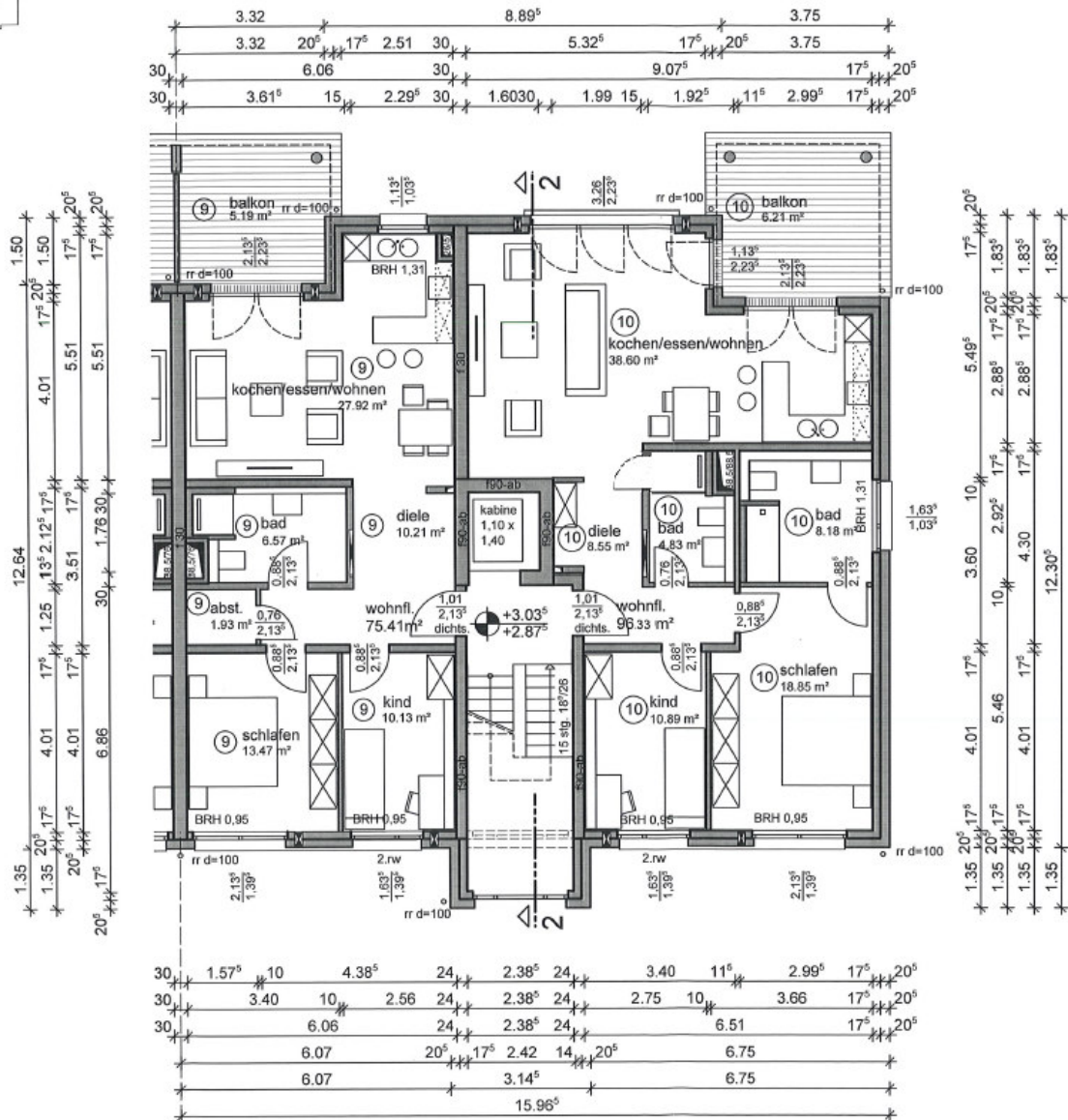
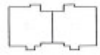
Zur Wohnung gehört weiterhin ein abschließbarer Kellerraum (13,33 m²) sowie eine Einzelgarage mit eigenem Stromanschluss und elektrischem Garagentor. Im gemeinschaftlich genutzten Waschkeller ist ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Mit abschließbaren Steckdosen und separaten Wasserzählern ist eine direkte Zuordnung zur Wohnung möglich. Ein Trockenraum und ein Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnlage bietet die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen (Sterkrader Heide, Halde Haniel, Köllnischer und Sterkrader Wald), einer sehr guten Verkehrsanbindung und Geschäften des täglichen Bedarfs (Aldi, Edeka, dm, Bäcker).

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Haustyp:	Eigentumswohnung
Etage:	1. Obergeschoss
Wohnfläche:	96,33 m ²
Anzahl Zimmer:	3,5
Garage:	1
Baujahr:	Erstbezug 2016
Ort:	46145 Oberhausen
Objektzustand:	sehr gepflegt
Heizungsart:	Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Solarthermie
Energieausweis:	27 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	ca. 300,00 € / Monat inkl. Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gärtner, Rücklagen, etc.
Kaufpreis:	359.000 €
Provision:	entfällt, Privatverkauf
Bezugsfrei ab:	August 2026 (ggf. früher)
Highlights:	<ul style="list-style-type: none">- moderne Hochglanzeinbauküche- Gaszentralheizung für Fußbodenheizung (Einzelraumregelung) und Warmwasseraufbereitung, solarunterstützt- KfW-70-Standard- elektrische Rollläden- 3-fach Verglasung, abschließbare Fenstergriffe- hochwertige Sanitärausstattung- barrierefreie Dusche, Badewanne- kontrollierte Wohnraumbelüftung- videoüberwachter Hauseingang- hochwertiger Bodenbelag (großformatige Fliesen, Laminat)- Balkon mit Blick ins Naturschutzgebiet „Sterkrader Heide“- abschließbarer Kellerraum- Liftanlage (UG - 2.OG)- Abstellkammer in der Wohnung- Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb- Hausflurreinigung, Gartenpflege, Winterdienst

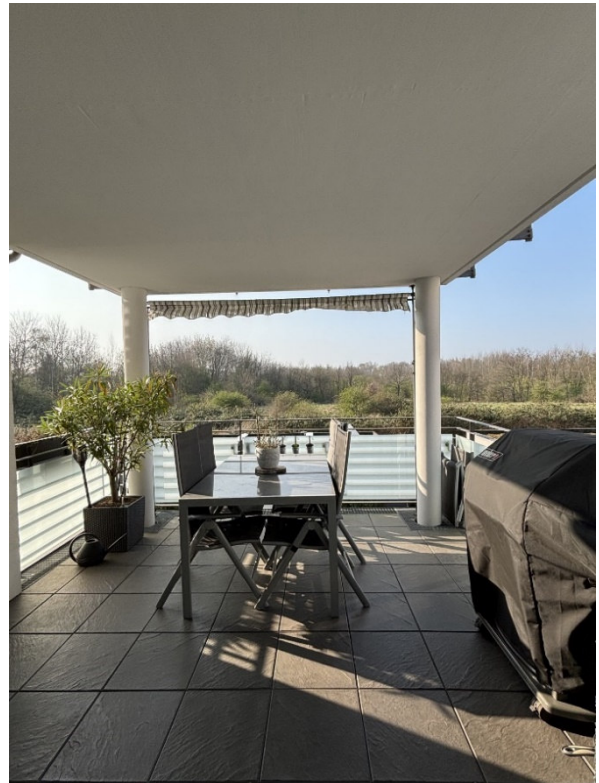
GRUNDRISS (WOHNUNG 10 + KELLER 10)



AUßENANSICHT (FRONT)



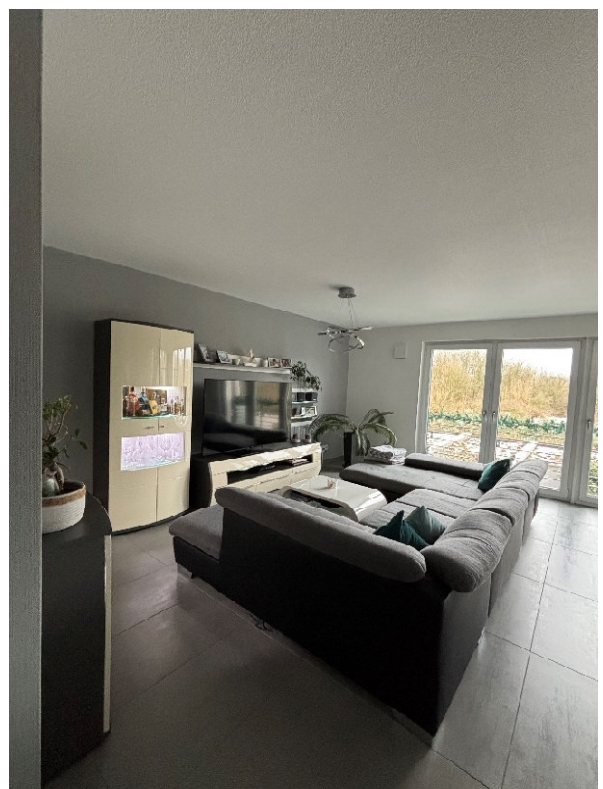
AUßENANSICHT (HINTEN)



KÜCHE / ESSBEREICH



WOHNZIMMER



FLUR



ABSTELLKAMMER



ARBEITS-/KINDERZIMMER



GÄSTE-WC



SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER



ANSICHTEN



BAUBESCHREIBUNG

Die Baubeschreibung aus 2016 liegt vor und kann bei Bedarf bereitgestellt werden.

NEBENKOSTEN

Hausgeld:	300,00 € / Monat (2-Personen-Haushalt) inkl. Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Instandhaltungsrücklage, etc.)
Strom:	75,00 € / Monat
Grundsteuer:	437,58 € / Jahr (Stand 2025)