

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Oberhausen

**Ihr neues Zuhause in Schlad: Helle 2 Zimmer-Wohnung  
mit Balkon und Garage - Provisionsfrei v. Privat**



Objekt-Nr. OM-325312

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **149.500 €**

Ansprechpartner:  
Birger Tippelt

46047 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	294 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Oberhausen Schlad

In einem liebevoll gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhaus im schönen Stadtteil Schlad wartet eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Hochparterre auf Sie. Hier beginnt Ihr neuer Lebensabschnitt - perfekt für Jemanden der es ruhig und ohne viele Treppen mag. Egal ob als Singlewohnung oder für Paare.

Das Haus liegt abseits der Verkehrsströme in einer wenig befahrenen Seitenstraße, weit ab vom Lärm der Stadt.

Sobald Sie die Wohnung betreten, werden Sie vom hellen und freundlichen Ambiente begeistert sein. Der gut durchdachte Grundriss und die kürzlich erfolgte Renovierung verleihen der Wohnung ein frisches und modernes Erscheinungsbild. Die wertigen Oberböden und das modernisierte Tageslichtbad zeugen von hoher Qualität und Liebe zum Detail.

Das Wohnzimmer, von dem man aus Zugang zum Balkon hat, bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten: ob für entspannte Lesestunden oder fröhliche Familienfeiern. Der Wohn- und Essbereich strahlt eine einladende Atmosphäre aus, die zum Verweilen einlädt.

Bemerkenswert bei dieser Wohnung ist auch der sehr gepflegte Gemeinschaftsgarten mit Parkcharakter und alten, gewachsenen Rhododendronbüschen hinter dem Haus. Hier rundet der Spielplatz hinter dem Nachbarhaus das Gesamtbild ab.

Die Außenanlagen werden durch einen externen Gärtner betreut. Ebenso wird der Flur- und Winterdienst durch externe Firmen durchgeführt.

Im Hinblick auf die Zukunftsperspektive der Immobilie kann man hier sicher und beruhigt sein.

Die Wasserleitungen in der Wohnung sind in 2024 erneuert worden.

Das 3-adrige Stromleitungsnetz ist bereits mit einem FI für Ihre Sicherheit ausgerüstet.

Der Energieverbrauch der Immobilie liegt bei 92 kWh / m<sup>2</sup> pro Jahr und der Energieausweis zeigt die Energieklasse C.

Das gut eingedeckte Dach, der Fernwärmeanschluss sowie der Energieausweis zeigen auf, dass das Haus für die Zukunft gut aufgestellt ist, sowohl baulich als auch energetisch.

Die vorhandenen WEG-Rücklagen in sechsstelliger Höhe stellen sicher, dass es keine unliebsamen finanziellen Überraschungen geben wird.

Im Rahmen der 2024 durchgeführten Renovierungen wurden die folgenden Arbeiten durchgeführt:

- Austausch aller Wasserleitungen in der Wohnung durch Edelstahlleitungen
- Austausch der Badkeramik sowie der Armaturen und Einbau von Markenware
- Vollständige Renovierung der Wohnung
- Verlegung von neuen, wertigen Oberböden

Zur Wohnung gehört eine eigene Einzelgarage mit elektrischem Toröffner, die Ihnen die Parkplatzsuche erspart und den Alltag erleichtert. Der kurze Weg zur Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Garage kann zusammen mit der Wohnung erworben werden.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Kellerraum, der zur Wohnung gehört - hier können Sie all Ihre Schätze sicher verstauen.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen - sie ist der perfekte Ausgangspunkt für einen neuen Lebensabschnitt. Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause in Schlad verzaubern!

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

# Lage

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheke, Sparkasse, Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Das Oberhausener Westfield Centro, welches unter anderem umgeben vom SEA LIFE, LEGOLAND und einer Vielzahl an Restaurants wie beispielsweise L'Osteria oder The Ash ist nur 10 Minuten mit dem Pkw entfernt.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke – 850 Meter

Lebensmittel-Discount -1,2 km

Allgemeinmediziner – 0,5 km

Öffentliche Verkehrsmittel – 50 Meter

Sparkasse – 700 Meter

Kindergarten – 850 Meter

Grundschule – 250 Meter

Hauptschule – 1,4 km

Gesamtschule – 1,5 km

Gymnasium – 1,3 km

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aufsicht Immobilie



Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Strassenansicht

# Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Schlafzimmer



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

