

2 in 1 - moderne Wohnung mit großzügigem Büro und zwei Dachterrassen in OB-Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4061



Objekt-Nr. 4061

 Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Allgemeine Angaben:

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Alstaden-West
Nettokaltmiete:	1.830 €
Betriebskosten mtl.:	570 €
Heizkosten mtl.:	in Betriebskosten enth.
Maklercourtage:	kein Provisionsanspruch
Wohnfläche:	ca. 189,16 m ²
Anzahl Zimmer:	5
Baujahr:	2024
Objektzustand:	Erstbezug

Weitere Merkmale:

Aufzug:	Ja
---------	----

Objektbeschreibung:

Wir bieten Ihnen eine einzigartige Wohnung im Staffelgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses an, welches Ende letzten Jahres errichtet wurde. Die Wohnung überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 189,16 m², die sich auf insgesamt 5 Zimmer erstreckt. Besonders hervorzuheben ist das Büro mit einer beeindruckenden Größe von ca. 61,00 m², das Dank der vier Velux-Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird.

Schaffen Sie sich eine perfekte Arbeitsatmosphäre ganz nach Ihren Vorstellungen.

Für angenehme Pausen zwischendurch, haben Sie die Qual der Wahl und machen es sich auf einer Ihrer zwei großen Dachterrassen (jeweils ca. 16,43 m²) mit Morgen- oder Nachmittagssonne, gemütlich. Direkt angrenzend befindet sich ein Durchgangszimmer, welches zum Beispiel als Ankleidezimmer genutzt werden kann. Die zwei weiteren Schlafräume überzeugen ebenfalls durch viel Tageslicht und bieten somit die perfekte Kombination aus Familien- und Arbeitsleben.

Das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC sowie ein kleiner Abstellraum runden das komfortable Raumangebot ab.

Mietkonditionen:

- Nettokaltmiete: ab 1.830,00 €/mtl.
- Miete Tiefgaragen-Stellplatz: 75,00 €/mtl.
- Optional: Zweiter Tiefgaragen-Stellplatz: 75,00 €/mtl.
- BK-Vorauszahlung inkl. Heizkosten: 570,00 €/mtl.
- Gesamtmiete inkl. Betriebs- und Heizkosten-Vorauszahlungen: 2.475,00 €/mtl.

Bei dem Bodenbelag handelt es sich um Vinyl in Holzoptik. Die Fußbodenheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Luftwärmepumpe und die 3-fachverglaste Kunststoffenster sind mit elektrischen Rollläden versehen. Ebenfalls verfügt die Wohnung über eine Videosprechanlage sowie einem eigenen Kellerraum. Die Waschmaschinen können im gemeinschaftlichen Waschkeller untergestellt werden. Die Treppenhausreinigung sowie der Winter- und Müllcontainerdienst werden durch einen Dienstleister ausgeführt und sind bereits (Berechnung Basis Erfahrungswerte 2022) in den BK-VZ berücksichtigt.

Lagebeschreibung Oberhausen, Alstaden-West

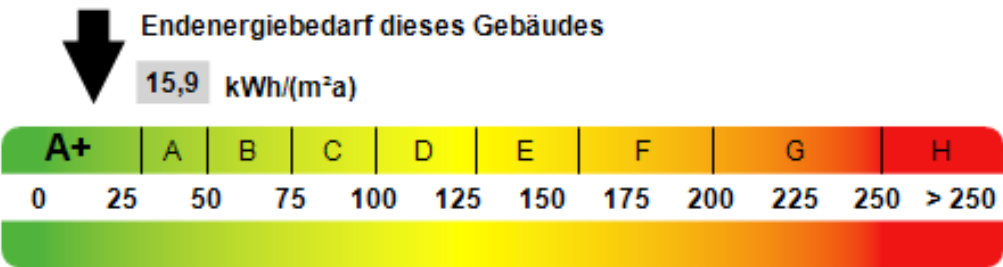
Sehr schöne und ruhige Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Naherholungsgebiete, wie z.B. der Ruhrpark, die Ruhrwiesen oder auch das Styumer Stadion laden zu ausgedehnten Spaziergängen, zahlreichen Sport- und Spielmöglichkeiten oder erholsamer Freizeit ein.

Ihr Ansprechpartner:

Mai Anh Nguyen
Telefon: 0208 8343790
E-Mail:
mai.anh.nguyen@s-vi.de

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

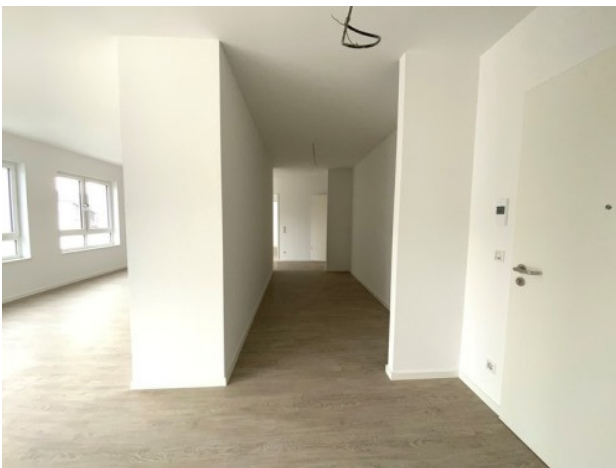
Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Wärmepumpenheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Elektroenergie
Kennwert Endenergiebedarf:	15,90 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis:	2021
Energieeffizienzklasse:	A+



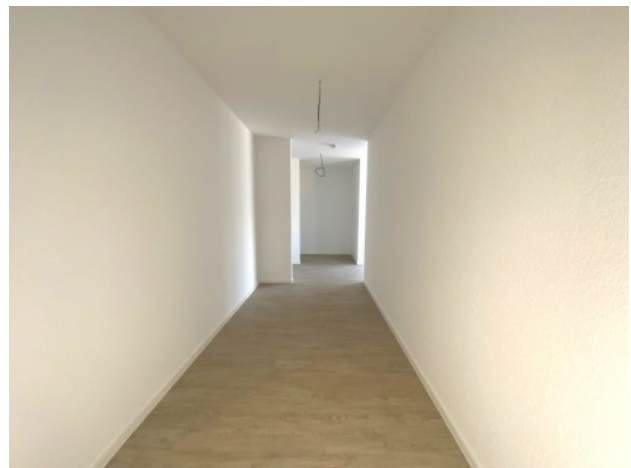
Fotogalerie



Gebäudeansicht



Diele

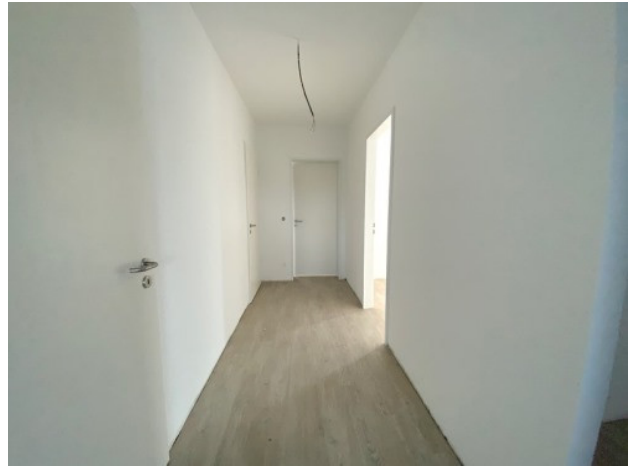


Diele

Fotogalerie



Garderobe



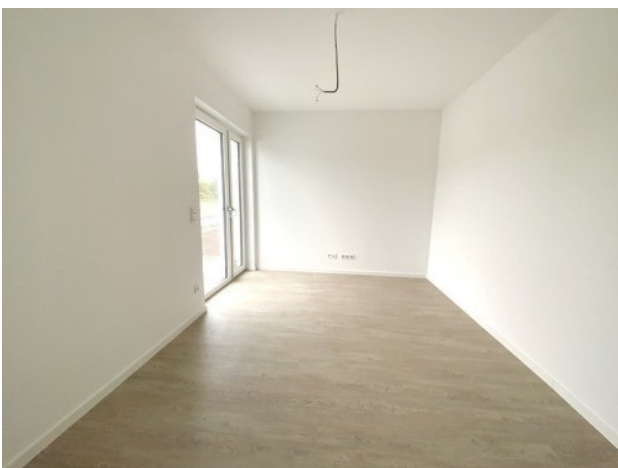
Diele 2



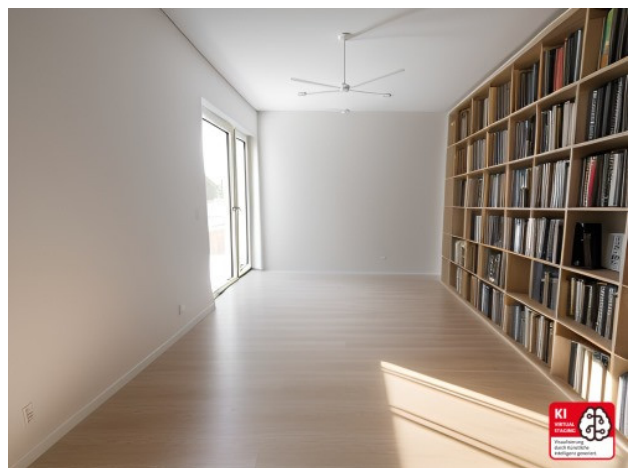
Ankleide



Ankleide



Kinderzimmer



Kinder-/Gästezimmer BEISPIEL

Fotogalerie



Büro



Büro BEISPIEL



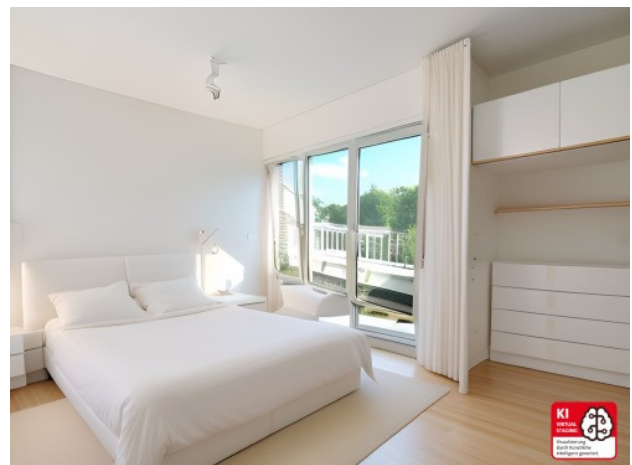
Büro weiteres Bild



Büro weiteres Bild



Schlafzimmer



Schlafzimmer BEISPIEL

Stadtplan und Flurkarte

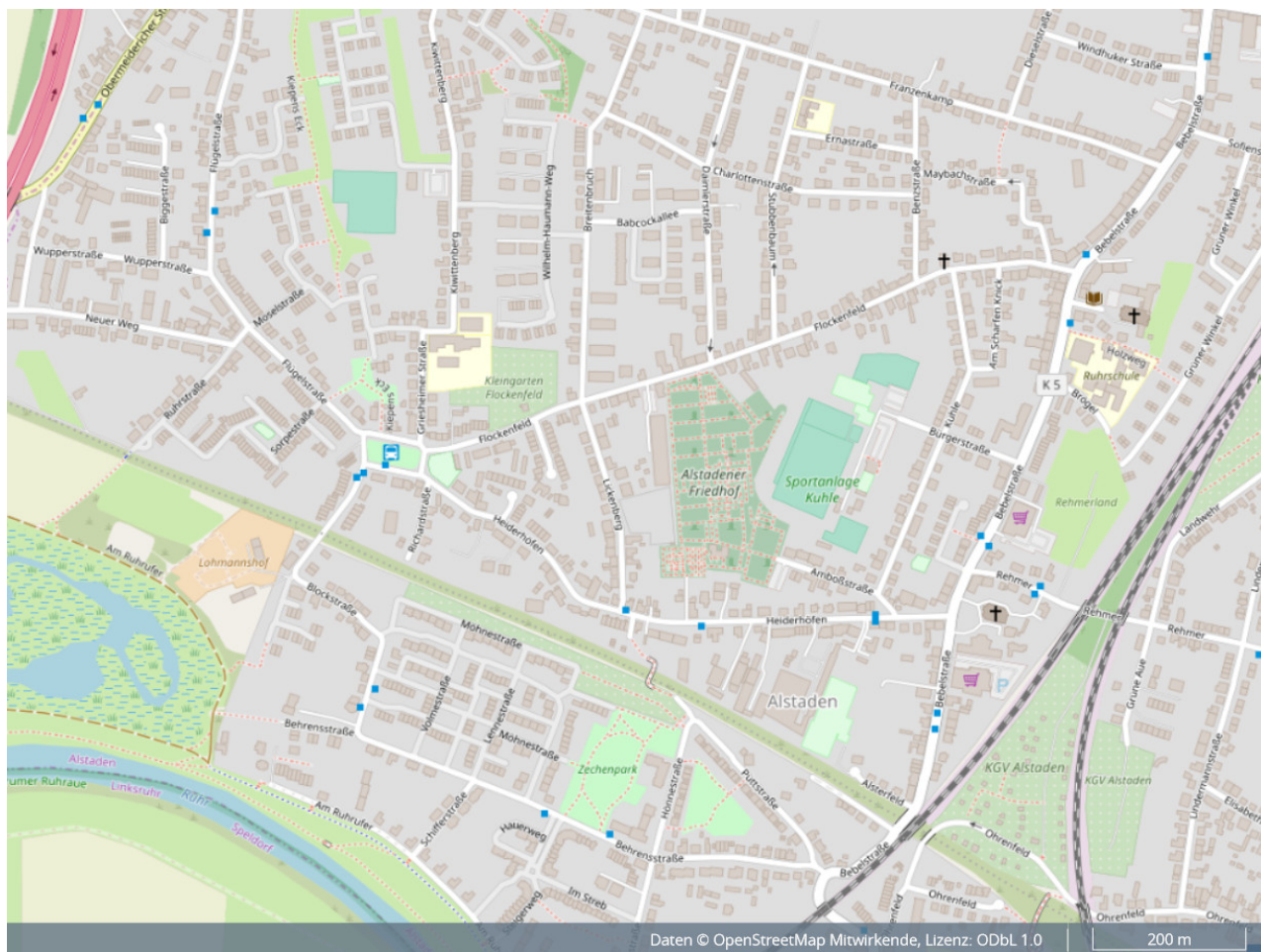


Bild aus Kartenansicht



**Stadtparkasse
Oberhausen**

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

**Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen**

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Grundrisse



Whg. 11

Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.