

Gemütliches Apartment im EG mit TG-Stellplatz. Ihr neues Zuhause im beliebten Stadtteil OB-Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4270



MAKLER
Nr. 1
s

• Finanzgruppe lt. Zeitschrift
Immobilienmanager 05/2025.

s-vi

Objekt-Nr. 4270

s Stadtsparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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

s-vi

Allgemeine Angaben:

Ort:	Oberhausen
Nettokaltmiete:	555 €
Betriebskosten mtl.:	152 €
Heizkosten mtl.:	in Betriebskosten enth.
Maklercourtage:	kein Provisionsanspruch
Wohnfläche:	ca. 43,16 m ²
Anzahl Zimmer:	1
Baujahr:	2024
Objektzustand:	Erstbezug

Weitere Merkmale:

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

Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Apartment in unserem Neubauobjekt (Baujahr 11/2024) anbieten zu können.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen 12-Parteienhaus und ist im Erdgeschoss gelegen. Auf ca. 43,16 m² Wohnfläche bietet sie modernen Wohnkomfort.

Highlights der Wohnung:

- 2 helle Räume mit hochwertigem Vinylboden in Holzoptik
- Kleine Loggia
- Praktische Nische für Garderobe
- Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Räumen
- Zentrale Warmwasserversorgung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Videosprechanlage für mehr Sicherheit
- eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

Die gemeinschaftliche Nutzung eines Waschkellers ermöglicht es Ihnen, Ihre Waschmaschine und Trockner unterzustellen. Zudem werden die Treppenhausreinigung, der Winter- sowie der Müllcontainerdienst durch einen Dienstleister übernommen und sind bereits in den Betriebskosten-Vorauszahlungen enthalten. Ein Tiefgaragenstellplatz (in der Katmiete enthalten) erspart lästiges Kratzen an kalten Wintermonaten und über den Aufzug gelangen Sie mit Ihren Einkäufen, ohne viel Aufwand, schnell zu Ihrer Wohnung. Es stünde auch eine Ladestation für Ihr Elektrofahrzeug zur Verfügung.

Die Wohnung wäre ab dem 01.04.2026 verfügbar.

Lagebeschreibung Oberhausen

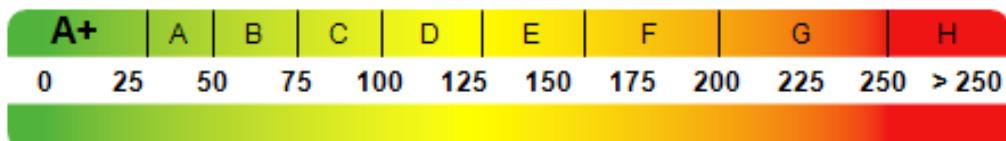
Sehr schöne und ruhige Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Naherholungsgebiete, wie z.B. der Ruhrpark, die Ruhrwiesen oder auch das Styrumer 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/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	2021
Energieeffizienzklasse:	A+

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes****15,9 kWh/(m²a)**

Fotogalerie



Bad



Küche



Schlafzimmer

Fotogalerie



Loggia

Stadtplan und Flurkarte

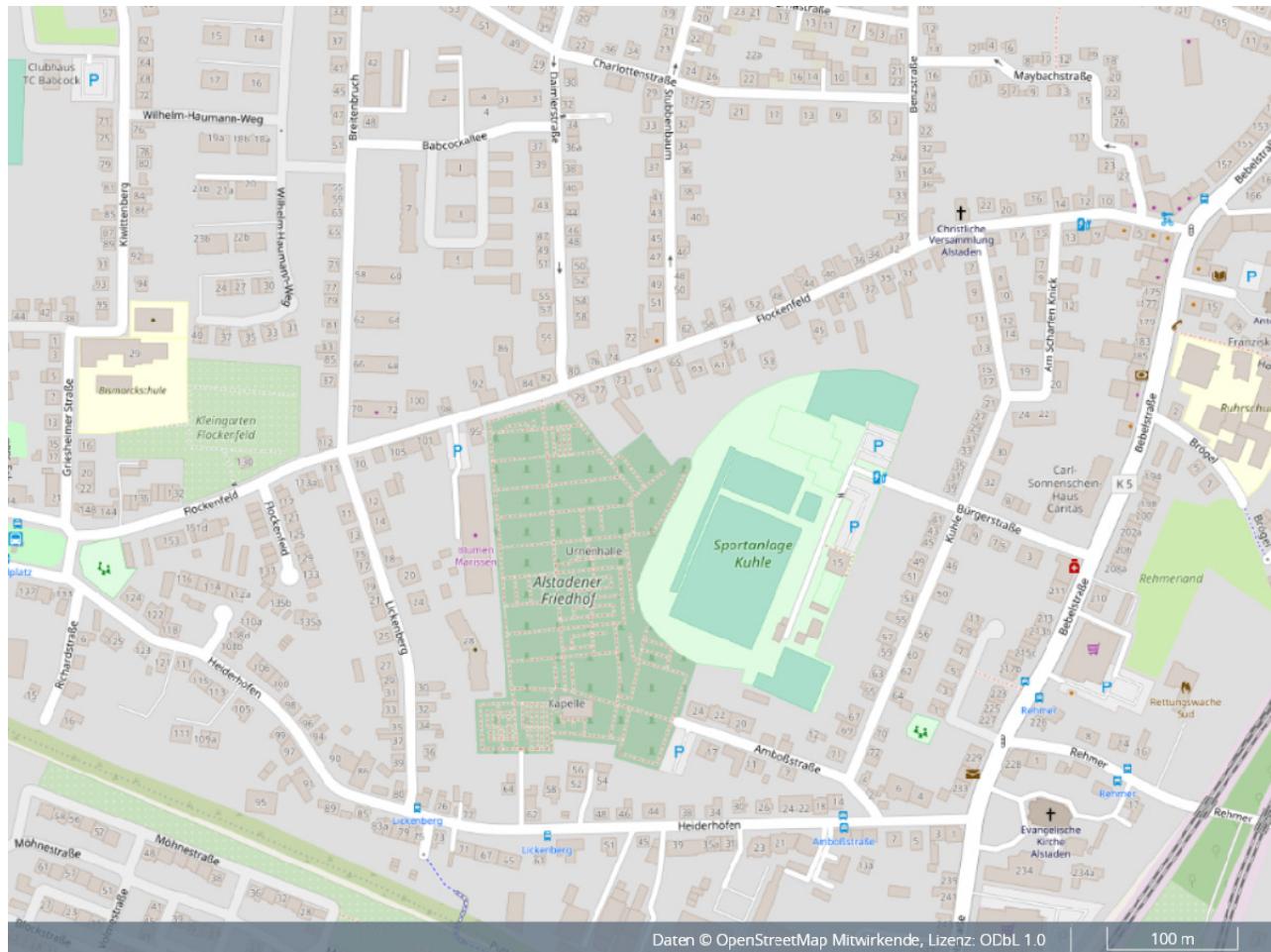


Bild aus Kartenansicht

Grundrisse



EG Whg. 03

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.