

# Statt Bungalow - große, sanierte Erdgeschosswohnung mit allem was das Herz begeht

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4269



Objekt-Nr. 4269

**S** Stadtsparkasse  
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-  
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • [www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)



**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Heide
Kaufpreis:	285.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 116 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	5
Baujahr:	1976
Objektzustand:	modernisiert

**Weitere Merkmale:**

Garage / Carport:	1 / 1
Separate Dusche:	Ja
Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Garten:	Gartenmitbenutz

**Objektbeschreibung:**

Diese charmante Erdgeschosswohnung wurde 1976 auf einem 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem ruhigen und gepflegten 5-Familienhaus errichtet. Die rund 116 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet mit ihren 4,5-5,5 Räumen viel Platz für eine junge Familie, oder ein Pärchen das von barrierearmen Wohnen im Alter träumt. Zudem verfügt die Wohnung über zwei große Kellerräume und eine Gemeinschaftswaschküche.

Der Eingang in die Wohnung liegt relativ zentral. Empfangen werden Sie von einer geräumigen Diele mit Garderobe von der alle weiteren Räume abgehen. Vor Kopf liegt das Wohnzimmer mit Panoramablick in den gemeinschaftlichen Garten, der allerdings in der Vergangenheit auch nur von der Erdgeschosswohnung genutzt wurde. Ein Durchbruch zum Esszimmer schließt sich auf der linken Seite an. Von hier aus gelangen Sie auch auf die zur Wohnung gehörende Terrasse mit zwei Sonnenmarkisen und in die Küche. Die Küche hat eine ansprechende Größe und bietet viele praktische Staumöglichkeiten und Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Neben der Küche liegt zur Straße hin ein gut geschnittenes Kinderzimmer. Direkt angrenzend ist das neugestaltete, barrierearme Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Auf der rechten Wohnungsseite befindet sich das zweite, gleichwertig große Kinderzimmer, das renovierte Gäste-WC und das große Schlafzimmer. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde vor kurzen noch einmal saniert. Die Bäder wurden erneuert, die Innentüren wurden ausgetauscht, es wurde ein Dielenparkett im Wohn- und Esszimmer verlegt und die Decken wurden mit Rigips abgehängt und mit zeitgemäßen LED-Spots versehen. Die Fenster/Scheiben sind überwiegend ausgetauscht und alle Fenster zur Gartenseite sind abschließbar und verfügen über Rollläden. Zu der Wohnung gehört noch eine Garage und ein davor liegender Carport. Die Haustüranlage wurde vor kurzem noch ausgetauscht. Die Gaszentralheizung wurde 2007 erneuert und die Heizkörper in der Wohnung im Rahmen der Sanierung. Die Rücklage des Hauses ist gut gefüllt. Insgesamt verkörpert die Wohnung ein rundum glücklich Paket. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Heide**

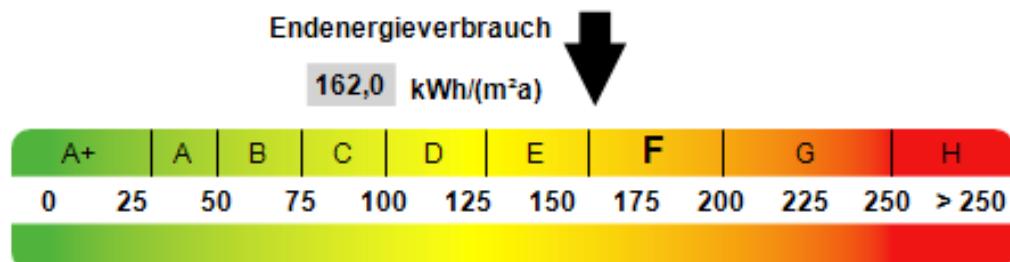
Der Stadtteil Osterfeld-Heide liegt eingebettet zwischen den Ortsteilen Sterkrade, Klosterhardt und Osterfeld unweit der Stadtgrenze Bottrop. Die Immobilie befindet sich an der direkten Grenze zu dem Stadtteil Sterkrade. Somit sind die Nahversorgung und das Freizeitangebot mit dem Freizeitbad Sterkrade, der Sportanlage Friesenhügel, dem Volksgarten, dem öffentlichen Golfplatz und der Konrad-Adenauer-Allee perfekt gesichert. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Ideal für Familien ist, dass Kindergärten, Grundschulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf auch für Kinder fußläufig gut zu erreichen sind. Somit ist man nicht unbedingt auf ein Zweitauto angewiesen. Eine Bushaltestelle ist wenige Meter entfernt. Die weiterführenden Schulen finden Sie in Sterkrade und Osterfeld.

**Ihr Ansprechpartner:**

Kirsten Vallen  
Telefon: 0208 8343781  
E-Mail: [kirsten.vallen@s-vi.de](mailto:kirsten.vallen@s-vi.de)

**Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude**

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	162 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser:	Ja
Baujahr lt. Energieausweis:	1976
Energieeffizienzklasse:	F



## Fotogalerie



Wohnen



Küche



Büro

## Fotogalerie



Büro



Badezimmer



Gäste WC



Garten



Garten

## Stadtplan und Flurkarte

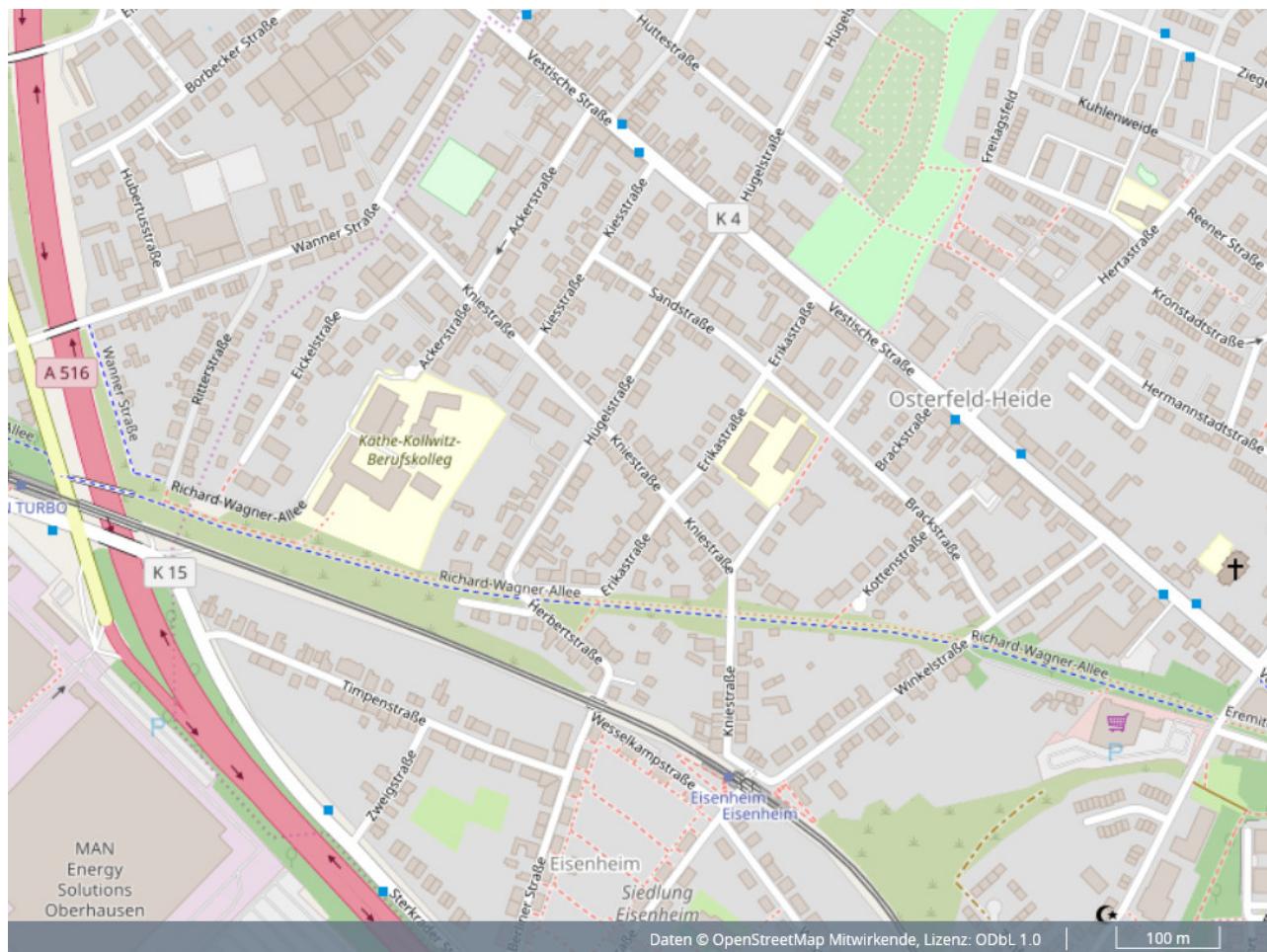


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

## Grundrisse



**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.