



 SVI GmbH Oberhausen

**Alles was man will...
große barrierearme
Erdgeschosswohnung in
OB-Schmachtendorf mit
Garage und Garten**



Erdgeschosswohnung



Oberhausen - Schmachtendorf



ca. 167 m² Wohnfläche



4,5 Zimmer



600.000 EUR

zzgl. Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. ges. MwSt.



Kirsten Vallen

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs
GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12, 46045 Oberhausen

Tel.: 0208 8343781

E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

Eckdaten: ca. 167 m² Gesamtwohnfläche | 4,5 Zimmer |
neuwertig | Verbr.-Ausw.: 38,80 kWh/(m²-a) inkl. Warmwasser |
EEK: A | Baujahr lt. Energieausw. 2012 | Wärmepumpenheizung |
Primärenergieträger: Erdwärme | Fenstertyp:
Kunststoff/Isolierglas | ohne Möblierung | Objekt mit Garten |
Hausgeld zzt.: 350 EUR/Monat | Massivbau

Exposé-Nummer: 4284

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer
mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!



Angaben zum Objekt:

Kosten:

- Kaufpreis: 600.000 EUR
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.
- Hausgeld zzt.: 350 EUR/Monat

Flächen:

- Gesamtwohnfläche: ca. 167 m²
- 1 Garage

Zimmer:

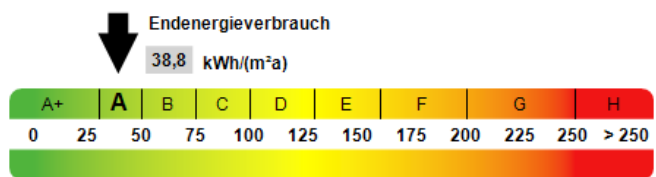
- 4,5 Zimmer

Objektdetails:

- neuwertig
- Baujahr ca. 2011
- Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas
- ohne Möblierung
- Objekt mit Garten
- Massivbau
- Wärmepumpenheizung

Angaben des Energieausweises:

| | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Primärer Energieträger: | Erdwärme |
| Art des Energieausweises: | verbrauchsorientiert |
| Endenergiebedarf: | 38,80 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse: | A |
| Baujahr lt. Energieausweis: | 2012 |
| Ausstellungsdatum: | 27.03.2026 |



Objektbeschreibung:

Alles was man will... und ein bisschen mehr bietet Ihnen Ihre neue Wohnung.
2011 in einem Dreifamilienhaus errichtet verfügt diese barrierearme Wohnung über alle Keyfacts die sich alle wünschen:

- Neuwertig – Baujahr 2011
- Energieeffizient - KfW 55 Haus mit Erdwärmepumpe für die Heizung und Luftwärmepumpe für Warmwasser, beschlossene Photovoltaik für günstigen Strom (keine Errichtungskosten für Erwerber!)
- Kostengünstig im Unterhalt – aktuell 350 € Hausgeld inklusive Heizung und Warmwasser
- Mindestens 3,5 bis 4,5 Räume zur freien Entfaltung für ein Pärchen oder eine Familie
- Großzügige Raumaufteilung auf rund 167 m² Wohnfläche und einem gefliesten Tageslichtkeller als mögliches Homeoffice oder Hobbyraum
- Gartensondernutzung – pflegeleichte Gartenfläche mit Gartenhaus
- Große Wohnküche mit Ausgang in den Garten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin für gemütliche Stunden und Gartenzugang
- Tageslichtbad mit barrierearmer Walk-in-Dusche und Eckbadewanne
- Großes Gäste-WC mit Tageslicht
- Garderobeneinbauschränk
- Abstellraum auf der Etage
- Kleine, ruhige Hauseinheit
- Übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor und Wallboxvorbereitung
- Offenes Wohnkonzept möglich (offene Küche mit angeschlossenem Wohn- und Essbereich)



Exposé für Objekt: Wohnung, Oberhausen

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser tollen Eigentumswohnung. Die perfekte Alternative zum Haus.



Ausstattung:

- Abstellraum, Badewanne, Dusche, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, klimatisiert, seniorengerecht, Tageslichtbad, Terrasse, Gartenhaus
-

Lagebeschreibung:

Freuen Sie sich auf eine sehr gute Wohnlage im Ortsteil Schmachtendorf. Hier wohnen Sie in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld. Sie finden fußläufig vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, schöne Restaurants und gemütliche Cafés. Auf dem Wochenmarkt können Sie ebenfalls bummeln und frische Lebensmittel kaufen. Auch die Versorgung mit Kindergarten und Schulen ist gewährleistet. Zwei Waldgebiete sind nicht weit entfernt. Hier können Sie die Natur genießen, spazieren gehen oder Fahrrad fahren. Die gute Bus- und Verkehrsanbindung rundet die begehrte Lage ab.

Sonstige Angaben:

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer eigenen Internetpräsenz unter: www.s-vi.de

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Immobiliensuche.

Ihre Sparkassen Vermietungs- und
Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir grundsätzlich nur Anfragen (Telefax, Telefon, E-Mail, Post) mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Telefonnummer, unter der Sie tagsüber zu erreichen sind, bearbeiten.

Sämtliche objektbezogene Daten sind uns vom Veräußerer mitgeteilt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.

Gerne können Sie eine diskrete Außenbesichtigung vornehmen, bitten Sie aber, das Grundstück sowie die Immobilie ausschließlich nur mit einem Makler aus unserem Hause gemeinsam zu betreten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Objektfotos:



Seitenansicht



Treppenhaus



Diele



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro



Bad



Gäste WC



Garten

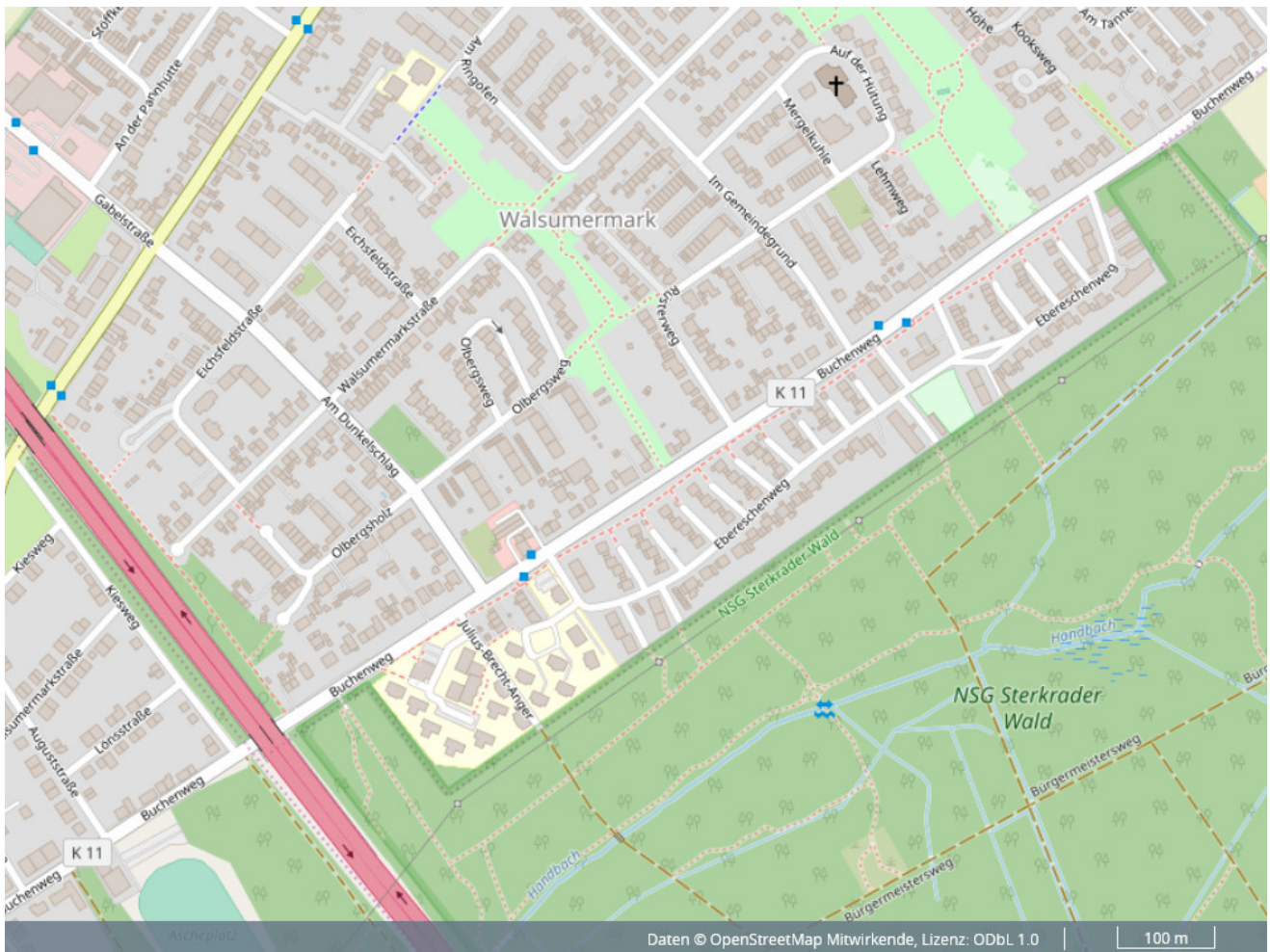


Rückansicht

Grundrisse: Grundriss



Karten/Flurpläne: Bild aus Kartenansicht



Karten/Flurpläne: Flurkarte



