



 SVI GmbH Oberhausen

**Charmante
Doppelhaushälfte wartet
darauf mit neuem Leben
erfüllt zu werden -
Klosterhardt**



Weitere Infos auf
[s-vi.de](https://www.s-vi.de)



Doppelhaushälfte



Oberhausen - Klosterhardt-Nord



ca. 137 m² Wohnfläche



5,5 Zimmer



360.000 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. 587 m² Grundstück | ca. 137 m²
Gesamtwohnfläche | 5,5 Zimmer | gepflegt | Satteldach |
Bedarfsausw.: 155,80 kWh/(m²-a) | EEK: E | Baujahr lt.
Energieausw. 1933 | Zentralheizung | Primärenergieträger: Gas |
Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas | eigener Garten | letzte
Modernisierung 2021 | Massivbau

Exposé-Nummer: 4292

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



Angaben zum Objekt:

Kosten:

- Kaufpreis: 360.000 EUR
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Flächen:

- Grundstück: ca. 587 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 137 m²
- 1 Garage

Zimmer:

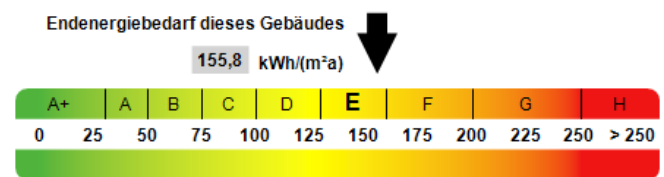
- 5,5 Zimmer
- 2 Badezimmer

Objektdetails:

- gepflegt
- Satteldach
- Baujahr ca. 1933
- letzte Modernisierung 2021
- Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas
- eigener Garten
- Massivbau
- Zentralheizung

Angaben des Energieausweises:

Primärer Energieträger:	Gas
Art des Energieausweises:	bedarfsorientiert
Endenergiebedarf:	155,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr lt. Energieausweis:	1933
Ausstellungsdatum:	28.03.2026



Objektbeschreibung:

Im Jahr 1933 wurde die Doppelhaushälfte auf einem rund 587 m² großen Grundstück errichtet. 1974/75 wurde das Wohnhaus erweitert und mit einer unterkellerten Garage bereichert. 1988 kam dann noch ein weiterer Geräteraum und die große, teilweise überdachte Terrasse dazu.

Insgesamt verfügt Ihr neues Zuhause über rund 137 m² Wohnfläche verteilt auf 5,5 Raum.

Im Erdgeschoss werden Sie von einer großen Diele mit Garderobe empfangen. Von hier aus erreichen Sie alle Räume des Erdgeschosses und über die Treppe das Dachgeschoss mit den Schlafräumen. Auf der rechten Seite der Diele liegt ein Büro/Gäste-, oder Kinderzimmer. Auf der linken Seite gelangen Sie in die Küche mit dem angegliederten Esszimmer. Wer eine offene Wohnküche wünscht kann die Räume einfach miteinander verbinden durch Entfernung der Trennwand, so, wie es ursprünglich in der Grundrissplanung vorgesehen war. Das Esszimmer ermöglicht den direkten Zugang zu der schönen großen Terrasse und dem Garten. Es geht übergangslos in das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin über. Neben der Garderobe befindet sich noch ein Gäste-WC auf der Etage. Im Obergeschoss befinden sich noch zwei gleichwertig große Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet Ihnen einen Lagerraum, ein WC, einen „Wellnessraum“ mit Whirlpoolwanne, Dusche, Schwalldusche und einer Sauna für entspannte Stunden. Ferner finden Sie hier noch den Heizungskeller, die Waschküche, den direkten Zugang zum Garten und einen unter der Terrasse befindlichen Geräteraum.

Zudem ist die Garage noch unterkellert mit einem Partyraum. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und garantiert Ihnen viele schöne Stunden im Kreise von Familie und Freunden.



Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, auch wenn in den letzten Jahren der Schwerpunkt der Modernisierungsmaßnahmen mehr im Außenbereich lag (was bei älteren Bewohnern normal ist, weil der Dreck im Haus gescheut wird der mit den Maßnahmen verbunden ist). So wurde die Einfahrt hochwertig neu gepflastert mit Natursteinen und die Zaunanlage mit dem Einfahrtstor erneuert sowie die Terrasse und der Treppenabgang in den Garten. Zudem wurden im Erdgeschoss fast alle Fenster erneuert und der Spitzboden nachträglich gedämmt. Die Gaszentralheizung wurde 2002 erneuert. Es gibt eine zentrale Warmwasseraufbereitung und alle Fenster sind mit Doppelverglasung versehen. Ansonsten dominiert der Charme der 70/80er Jahre. Man sieht dem Haus aber an, dass es immer der Augapfel der Familie war, denn es ist alles sehr gut gepflegt. Für den Fuhrpark gibt es eine übergroße Garage und drei Stellplätze vor der Garage/dem Haus. Ideal für Autoliebhaber oder Familien bei denen viele Familienmitglieder selbständig mobil sein müssen. Für alle die auf den ÖPNV angewiesen sind; die Bushaltestelle ist in direkter Nähe, so dass man auch mal morgens länger schlafen kann...

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von dem tollen Zustand dieses Hauses.



Ausstattung:

- Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Sauna, Tageslichtbad, Terrasse, abschließbare Fenster, Gartenhaus, Markise
-

Lagebeschreibung:

Der am äußerst östlichen Rand Oberhausens gelegene Stadtteil Klosterhardt zeichnet sich durch seine gehobene Wohnqualität aus. Geschäfte der Nahversorgung, Schulen sowie Kindergärten sind fußläufig gut zu erreichen. Nur wenige Autominuten entfernt lädt ein Golfplatz zum Golfen und der Fuhlenbrocker Markt zum Einkaufen ein. Weitere Parks in unmittelbarer Nähe sowie die neu gestaltete Trassenbegrünung bieten ausgedehnte Radfahr-, Lauf- und Wandermöglichkeiten. Auch die Sterkrader Innenstadt, der Sterkrader Bahnhof sowie der nahe gelegene Autobahnanschluss sind mit dem PKW oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht.

Objektfotos:



Rückansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Büro/ Gast



Küche



Treppenaufgang



Badezimmer
Dachgeschoss



Badezimmer
Dachgeschoss



Gäste-WC



Wellnessbereich



Wellnessbereich



Terasse



Garten



Garten

Grundrisse: Erdgeschoss



Grundrisse: Dachgeschoss



Grundrisse: Keller



Karten/Flurpläne: Flurkarte



Karten/Flurpläne: Bild aus Kartenansicht

