

Exklusive Wohnung im Staffelgeschoss mit 2 Dachterrassen und großzügigem Raumangebot in OB-Alstaden

Ihr Exposé

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
Nettokaltmiete:	2.050 €
Betriebskosten mtl.:	662 €
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. Die Wohnung (Nr. 11) überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 189,16 m², die sich auf vier lichtdurchflutete Schlafräume und eine große Wohnküche verteilt. Besonders hervorzuheben ist das Schlafzimmer mit einer beeindruckenden Größe von ca. 61,00 m², das dank vier Velux-Fenstern mit viel Tageslicht durchflutet wird.

Die Wohnung bietet Ihnen zusätzlich zwei wunderschöne Dachterrassen mit Morgen- oder Nachmittagssonne (jeweils ca. 16,43 m²), die Ihnen viel Platz für Entspannung im Freien bieten. Das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC sowie ein kleiner Abstellraum runden das komfortable Raumangebot ab.

Mietkonditionen:

- Nettokaltmiete: 2.050,00 €/mtl.
- Miete Tiefgaragen-Stellplatz: 75,00 €/mtl.
- Optional: Zweiter Tiefgaragen-Stellplatz: 75,00 €/mtl.
- Betriebskosten-Vorauszahlung inkl. Heizkosten: 662,00 €/mtl.
- Gesamtmiete inkl. Betriebs- und Heizkosten-Vorauszahlungen: 2.787,00 €/mtl.

Bei dem Bodenbelag handelt es sich um Vinyl in Holz Optik. 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 Erfahrungswerten 2022) in den BK-VZ berücksichtigt.

Lagebeschreibung Oberhausen

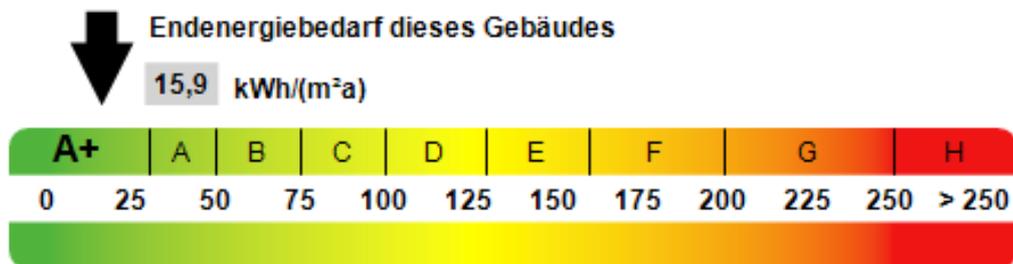
Sehr schöne und ruhige Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch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



Fotogalerie



Wohnküche



Diele



Wohnküche

Fotogalerie



Garderobe



Ankleide



Ankleide



Schlafen Stand September 2024



Schlafen Stand September 2024



Kind

Fotogalerie



Bad



Büro



Terrasse 1

Stadtplan und Flurkarte

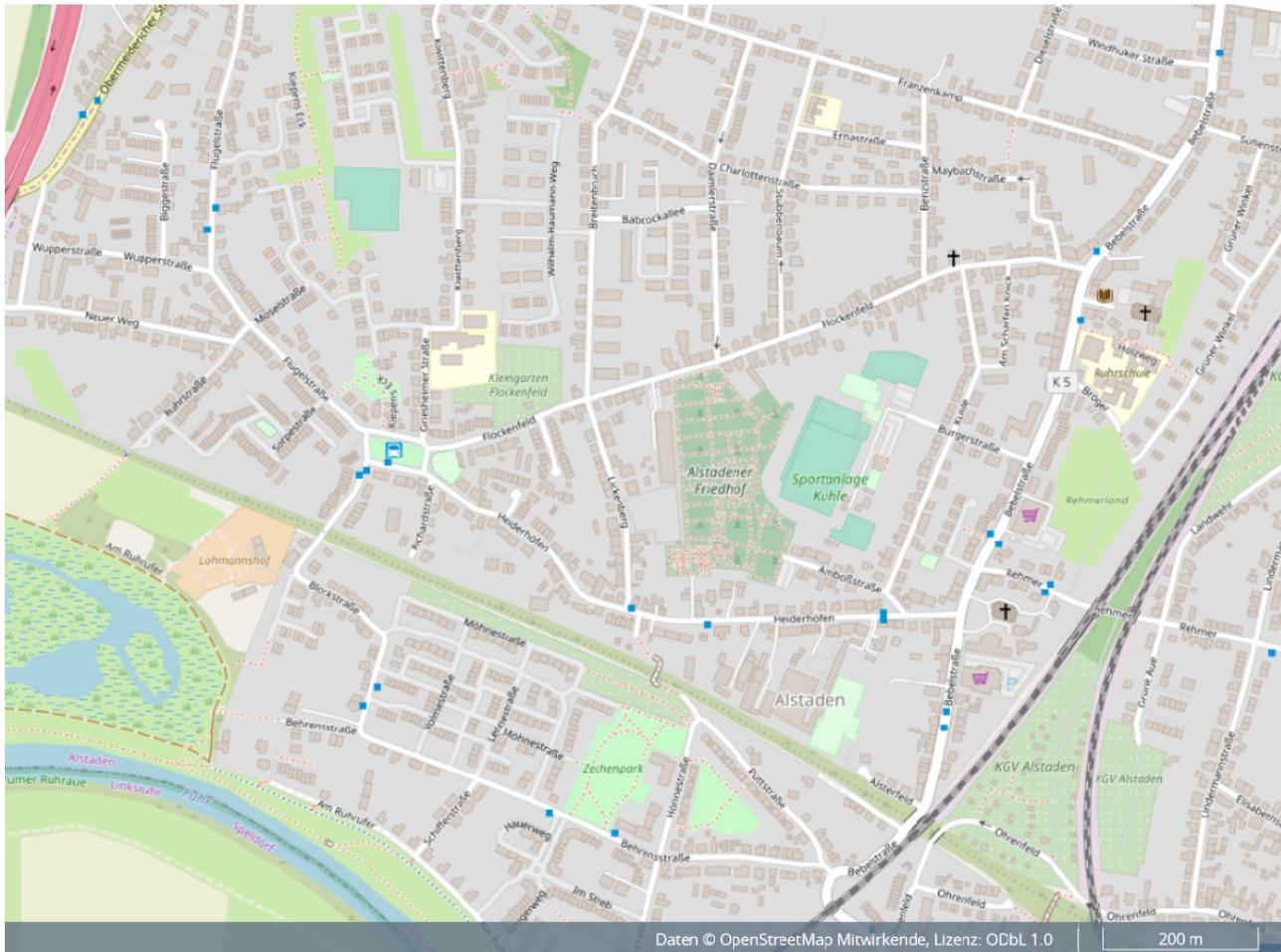


Bild aus Kartenansicht

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.