

# Eigentumswohnung zum Wohlfühlen in Oberhausen-Osterfeld/Rothebusch mit West-Balkon

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4143



Objekt-Nr. 4143

 Stadtparkasse  
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:	Osterfeld-Ost
Kaufpreis:	179.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 70 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	3,50
Baujahr:	2001
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Garage / Carport:	1 /
Stellplatz:	1
Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Terrasse / Balkon:	Nein / Ja

**Objektbeschreibung:**

Optimal gelegen, bietet Ihnen dieses im Jahr 2001 erbaute Gebäude die perfekte Kombination aus guter Anbindung und ruhiger Lage. Die Wohnung ist ideal für die kleine Familie, da Ihnen 3 1/2 Zimmer mit einer Wohnfläche von rund 70 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Empfangen in der Diele geht es unmittelbar in das helle und sehr geräumige Wohnzimmer. Perfekt an den Wohnbereich angegliedert befindet sich die Küche. Sie bietet mit einem offenen und freundlichen Raum viele Möglichkeiten.

Ein separater kleiner Flur führt Sie zum Schlaf- und zum Kinderzimmer sowie zu den Sanitärbereichen.

Das Hauptbad mit Tageslichtfenster bietet Ihnen sowohl eine Badewanne, als auch eine Dusche. Ein separates WC rundet das Raumangebot dieser Wohnung ab.

Der Balkon lädt ein zum Relaxen oder zu einem geselligen Abend mit Freunden und bietet Ihnen zudem eine tolle Aussicht auf den gemeinschaftlichen Garten mit Spielplatz.

Durch die Isolierverglasung der Fenster in dieser Immobilie bleibt auch bei kühleren Temperaturen alles warm und gemütlich. Die Fensterrahmen sind aus Kunststoff und bieten so eine dezente und neutrale Optik.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Um einer angespannten Parkplatzsituation zu entgehen, bietet Ihnen diese Immobilie den Komfort einer Garage und eines weiteren PKW-Stellplatzes, die beide im Kaufpreis enthalten sind.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Osterfeld-Ost**

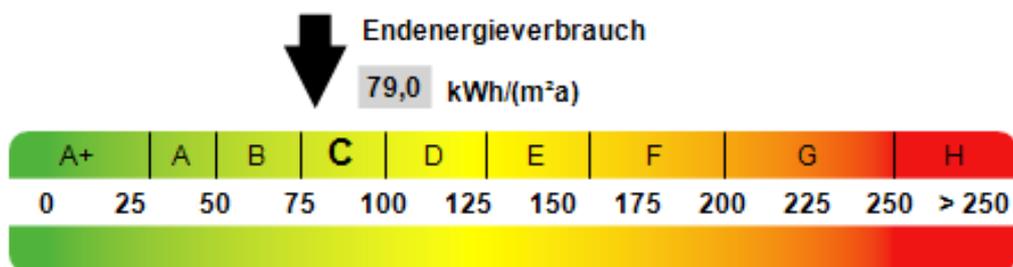
Zentral in Oberhausen-Osterfeld befindet sich diese Immobilie. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in die Sterkrader Innenstadt, das CentrO. zum Sterkrader Bahnhof sowie zum nahe gelegenen Autobahnanschluss in nur wenigen Minuten. Für einen hohen Freizeitwert sorgt der nur wenige Gehminuten entfernte Revierpark, der zum Radfahren, Spaziergehen oder Joggen einlädt.

**Ihr Ansprechpartner:**

Patrick Gordon  
 Telefon: 0208 8343781  
 E-Mail: patrick.gordon@s-vi.de

**Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude**

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	79 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser:	Ja
Baujahr lt. Energieausweis:	2001
Energieeffizienzklasse:	C



## Fotogalerie



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer

## Fotogalerie



Bad



Gäste-WC



Balkon



Garten

## Stadtplan und Flurkarte

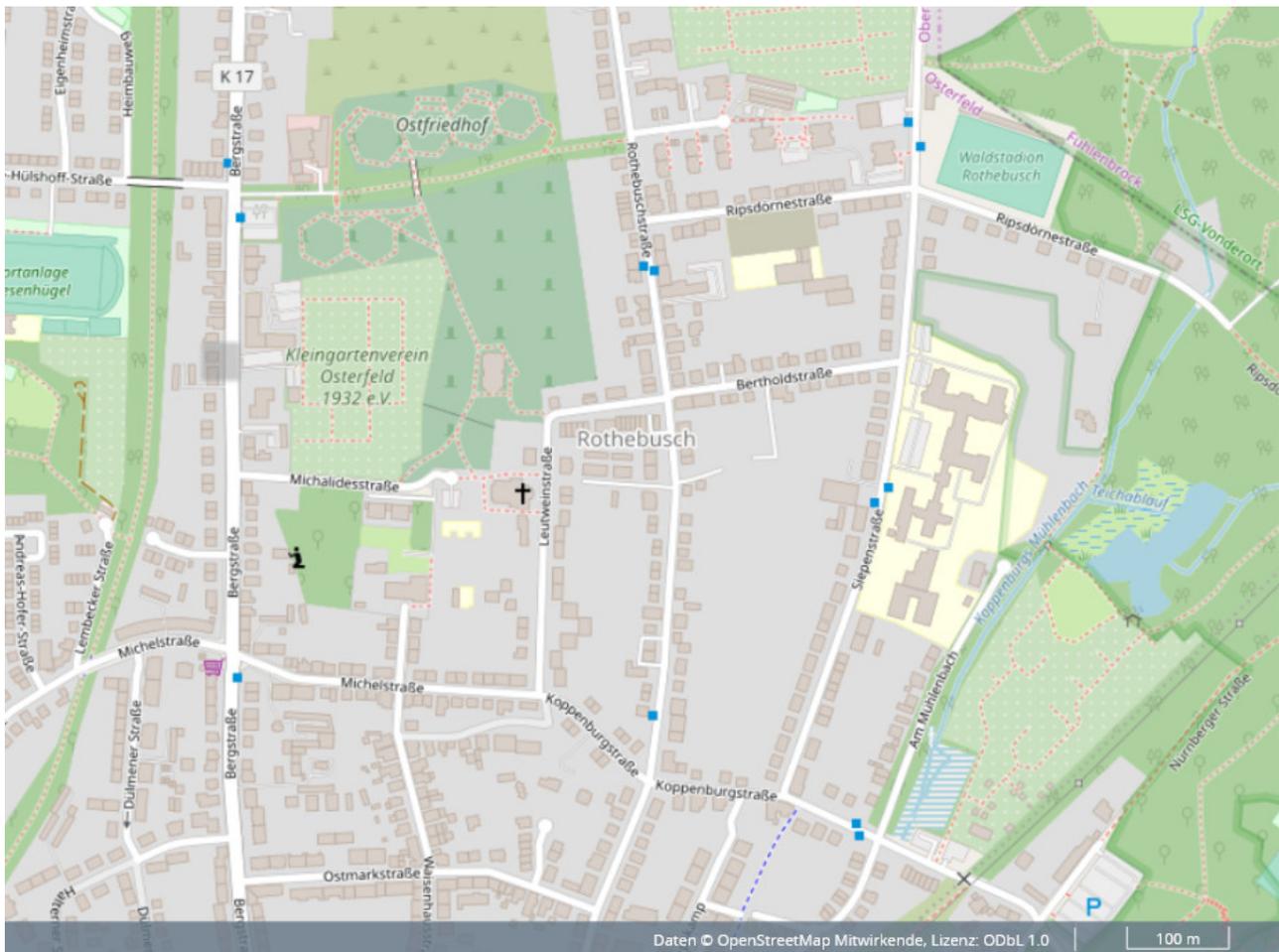


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



Stadtparkasse  
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-  
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



# Grundrisse



Grundriss

**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.