



Objekt-Nr. 4269

 SVI GmbH Oberhausen

**Statt Bungalow - große,  
sanierte  
Erdgeschosswohnung  
mit allem was das Herz  
begehrt**



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



**Erdgeschosswohnung**



**Oberhausen - Heide**



**ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**5 Zimmer**



**285.000 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](mailto:kirsten.vallen@s-vi.de)

**Eckdaten:** ca. 116 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche | 5 Zimmer |  
modernisiert | 2,5 Geschosse | Verbr.-Ausw.: 162 kWh/(m<sup>2</sup>-a)  
inkl. Warmwasser | EEK: F | Baujahr lt. Energieausw. 1976 |  
Zentralheizung | Primärenergieträger: Gas | Fenstertyp:  
Holz/Isolierglas | ohne Möblierung | Gartenmitbenutzung |  
letzte Modernisierung 2024 | Massivbau

**Exposé-Nummer:** 4269

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



## Angaben zum Objekt:

### Kosten:

- Kaufpreis: 285.000 EUR
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

### Flächen:

- Gesamtwohnfläche: ca. 116 m<sup>2</sup>
- 1 Garage
- 1 Carport

### Zimmer:

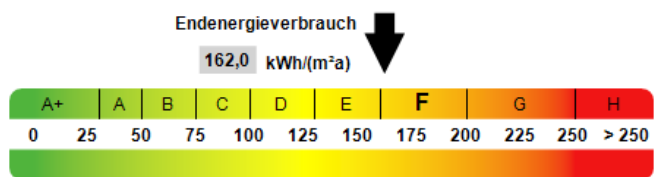
- 5 Zimmer

### Objektdetails:

- modernisiert
- 2,5 Geschosse
- Baujahr ca. 1976
- letzte Modernisierung 2024
- Fenstertyp: Holz/Isolierglas
- ohne Möblierung
- Gartenmitbenutzung
- Massivbau
- Zentralheizung

## Angaben des Energieausweises:

- Primärer Energieträger:** Gas
- Art des Energieausweises:** verbrauchsorientiert
- Endenergiebedarf:** 162 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse:** F
- Baujahr lt. Energieausweis:** 1976
- Ausstellungsdatum:** 14.08.2018



## 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



**Exposé für Objekt:** Wohnung, Oberhausen

---

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.

---



## **Ausstattung:**

- Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Keller, seniorengerecht, Tageslichtbad, abschließbare Fenster, Markise, zwei Kellerräume
- 

## **Lagebeschreibung:**

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.

---

## Objektfotos:



Wohnen



Küche



Büro



Büro



Badezimmer



Gäste WC



Garten

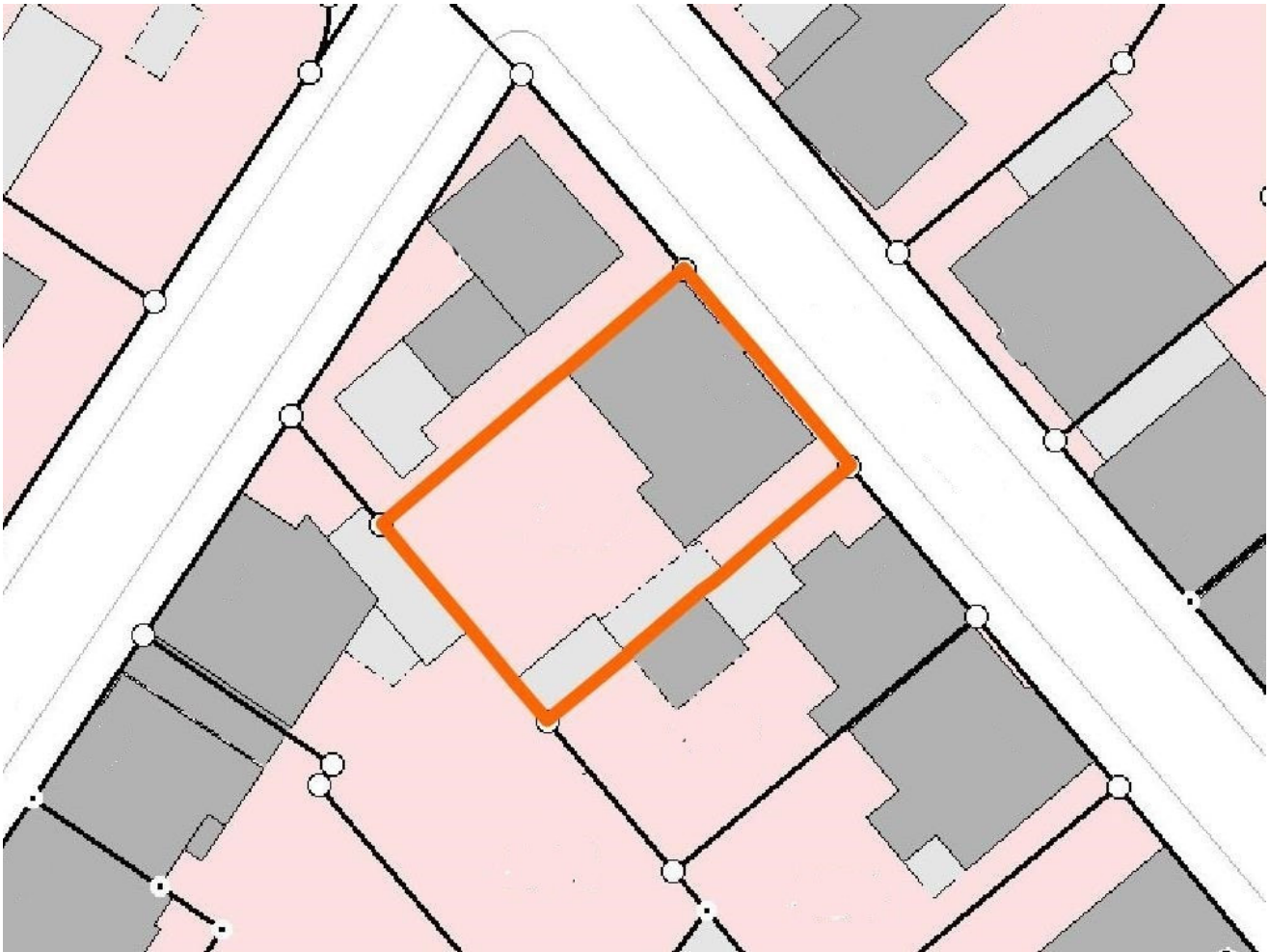


Garten

## Grundrisse: Erdgeschoss



## Karten/Flurpläne: Flurkarte



## Karten/Flurpläne: Bild aus Kartenansicht

