

# Neuwertige 2-Zimmer Wohnung mit Aufzug und Loggia in OB-Sterkrade

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4098



**MAKLER  
Nr. 1**



Finanzgruppe B. Zeltsehl  
Immobilienmanager 05/2023.



**Objekt-Nr. 4098**

 **Stadtsparkasse  
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
Nettokaltmiete:	710 €
Betriebskosten mtl.:	158 €
Heizkosten mtl.:	60 €
Maklercourtage:	kein Provisionsanspruch
Wohnfläche:	ca. 60,65 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	2
Baujahr:	2024
Objektzustand:	neuwertig

**Weitere Merkmale:**

Separate Dusche:	Ja
Terrasse / Balkon:	Nein / Ja
Aufzug:	Ja

**Objektbeschreibung:**

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Das Gebäude wurde im April 2024 errichtet.

Die Wohnung verfügt über eine große offene Wohnküche. Angrenzend befinden sich das Schlafzimmer sowie die Loggia. Ihre Wäsche können Sie ganz bequem im Hauswirtschaftsraum waschen.

Das Duschbad ist großzügig geschnitten und verfügt über eine ebenerdige Eckdusche mit faltbaren Glastüren. Für weitere Sicherheit sorgt die Videosprechanlage, sodass ungebetene Gäste kein Zutritt erhalten.

Die Fußbodenheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme mit einer eigenen Wärmestation innerhalb der Wohnung. Die 3-fach-verglaste Kunststoffenster werden mit elektrischen Rollläden versehen. Komfortabel gelangt man über den Aufzug in alle Ebenen. Ihre Zweiräder oder Rollatoren können Sie im Fahrradabstellraum unterstellen.

Bei Bedarf können Stellplätze für derzeit jeweils EUR 50,00/monatlich im Parkhaus am technischen Rathaus angemietet werden, welches sich nur 3 Gehminuten entfernt befindet.

Die Treppenhausreinigung sowie der Winter- und Müllcontainerdienst werden durch einen Dienstleister ausgeführt und sind bereits in den Betriebskosten-Vorauszahlungen berücksichtigt.

**Lagebeschreibung Oberhausen**

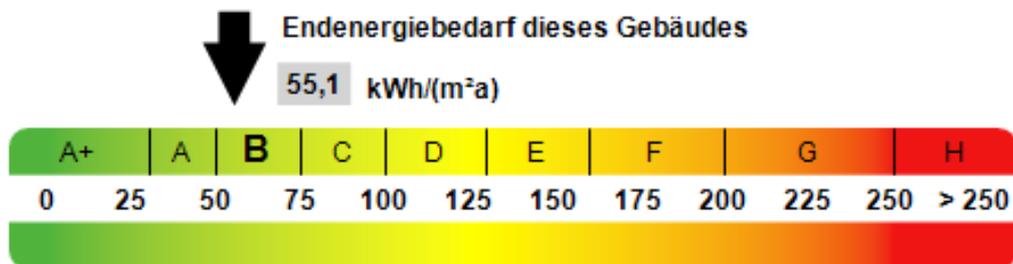
Sterkrade ist als attraktiver Wohnstandort gefragt. Durch die hervorragende Infrastruktur bietet der Stadtteil eine überdurchschnittlich hohe Lebensqualität. Kindergärten, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich unmittelbar vor Ihrer Haustür oder sind fußläufig schnell erreichbar. Das „Sterkrader Tor“ leistet mit den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung. Ebenfalls in direkter Nähe sind der Bahnhof und der Autobahnanschluss. Die medizinische Versorgung wird durch das St. Clemens Hospital gut abgedeckt.

**Ihr Ansprechpartner:**

Mai Anh Nguyen  
 Telefon: 0208 8343790  
 E-Mail:  
[mai.anh.nguyen@s-vi.de](mailto:mai.anh.nguyen@s-vi.de)

**Energiebedarfsausweis für Wohngebäude**

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Fernwärme
Kennwert Endenergiebedarf:	55,10 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	2021
Energieeffizienzklasse:	B



## Fotogalerie



Wohnbereich



Schlafzimmer



Bad

## Fotogalerie

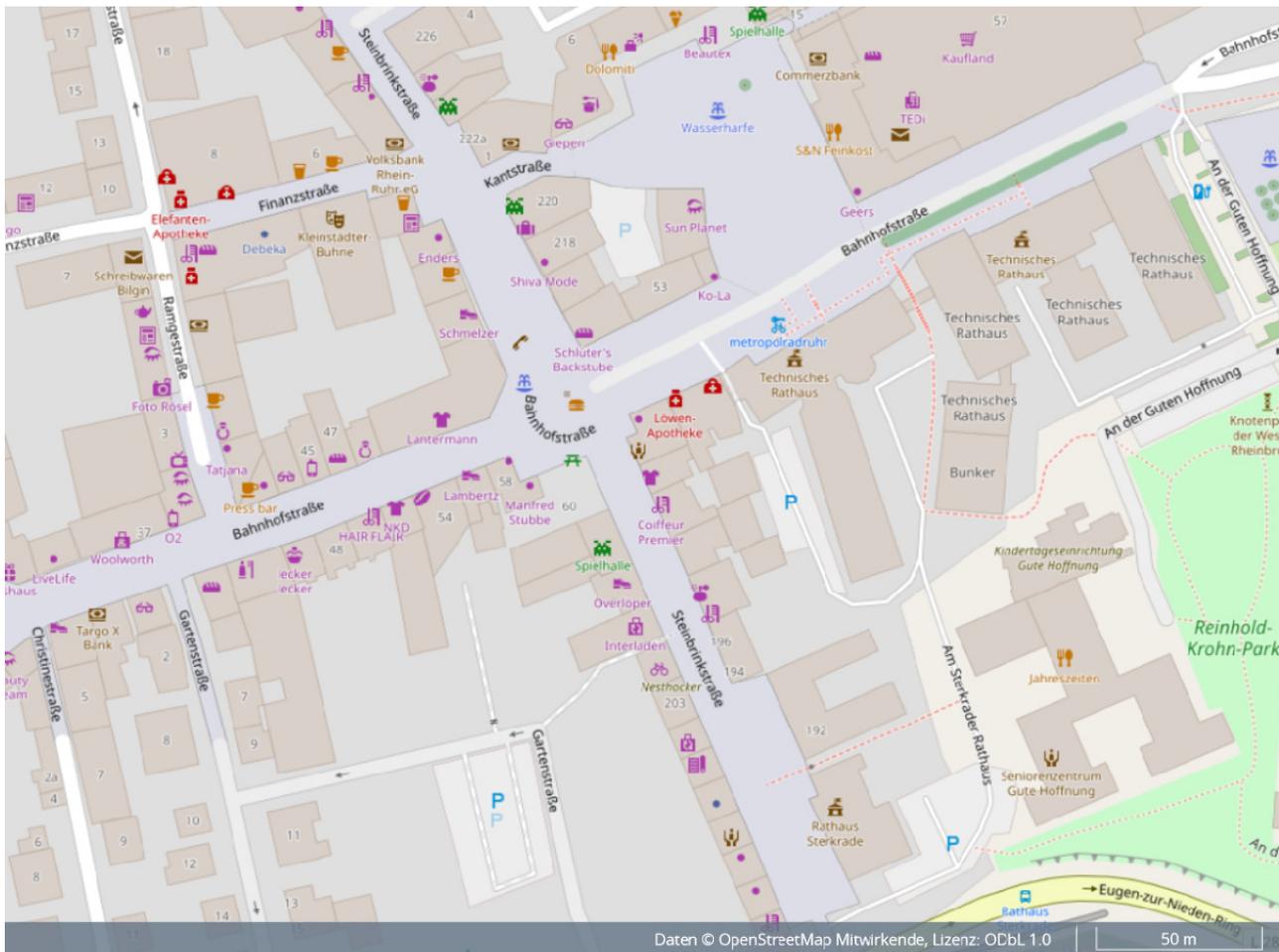


Loggia



Treppenhaus

### Stadtplan und Flurkarte



Lageplan

# Grundrisse



1.OG

**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.