

# Neuwertige 3,5-Zimmer Wohnung mit Aufzug und Loggia in OB-Sterkrade

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 3939



Objekt-Nr. 3939

**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Nettokaltmiete:	950 €
Betriebskosten mtl.:	305 €
Heizkosten mtl.:	in Betriebskosten enth.
Maklercourtage:	kein Provisionsanspruch
Wohnfläche:	ca. 83,39 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	3
Baujahr:	2024
Objektzustand:	Erstbezug

**Weitere Merkmale:**

Separate Dusche:	Ja
Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Terrasse / Balkon:	Nein / Ja
Aufzug:	Ja

**Objektbeschreibung:**

Das Gebäude wurde im April 2024 errichtet. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>.

Entlang der großzügigen Diele gelangen Sie in alle Räume. Die Wohnküche mit ca. 31 m<sup>2</sup> kann aufgrund der Größe vielseitig gestaltet werden. Die Loggia bietet ausreichend Privatsphäre und Platz für angenehme Stunden im Sommer mit Freunden und Familie.

Neben dem Schlafzimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>) und dem Kinderzimmer oder Büro (ca. 11,13 m<sup>2</sup>), verfügt die Wohnung über ein Duschbad mit einer großen ebenerdigen Dusche. Zusätzlich ist ein kleines Gäste-WC vorhanden.

Ihre Haushaltsgeräte können Sie in Ihrem Abstellraum lagern. Praktischerweise sind in diesem Raum ebenso der Anschluss für Ihre Waschmaschine und Trockner installiert.

**Ausstattungsmerkmale:**

- Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über Fernwärme
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Alle Wohn- und Schlafräume mit Vinylboden verlegt
- Aufzug
- Ebenerdiger Gemeinschaftsraum für Fahrräder/Rollatoren

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.

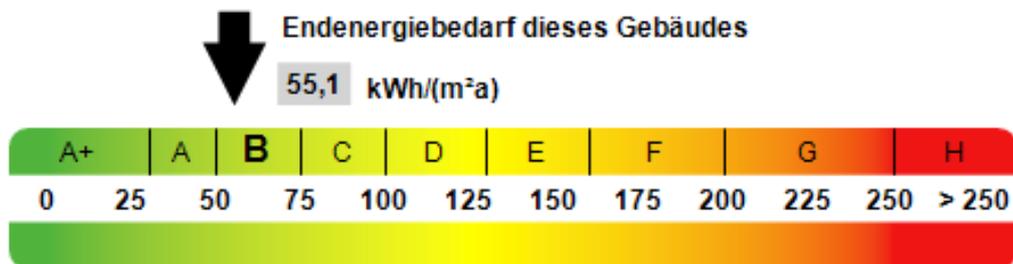
### Ihr Ansprechpartner:



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



Diele



weitere Dielenansicht



weitere Dielenansicht

## Fotogalerie



Wohnküche



Wohnküche



Schlafzimmer



Büro



Duschbad



weitere Ansicht Duschbad

## Fotogalerie



weitere Ansicht Duschbad



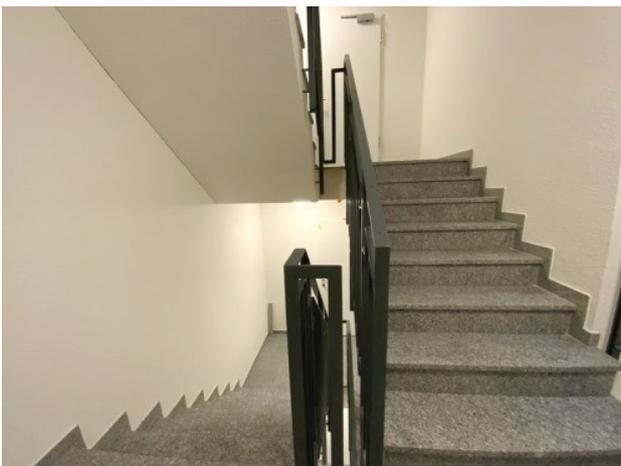
Gäste-WC



Abstellraum



Loggia

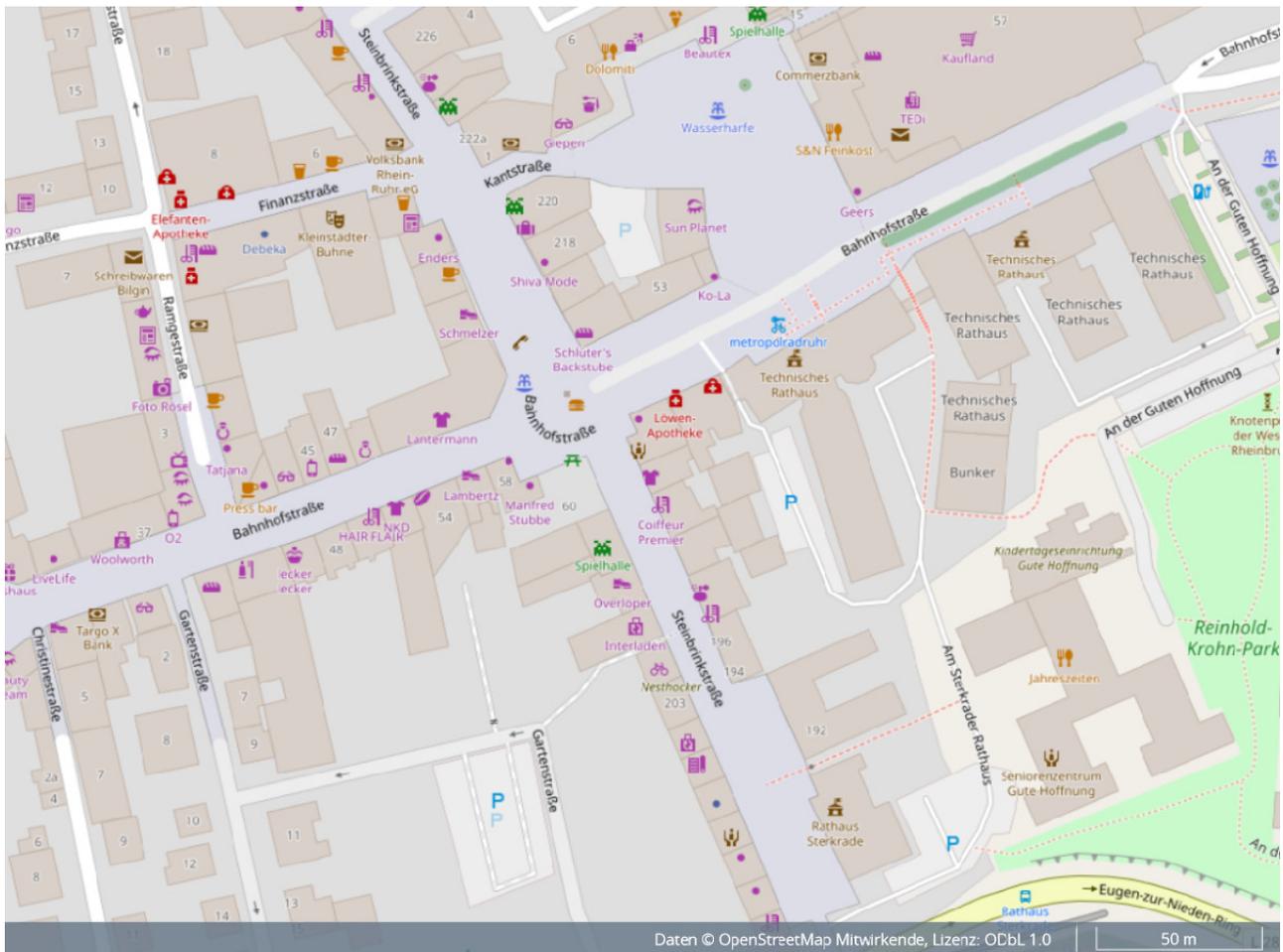


Treppenhaus



Küchenbeispiel

### Stadtplan und Flurkarte



Lageplan

# Grundrisse



Grundriss 2.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.