

Junge und hochwertig ausgestattete Eigentumswohnung in zentraler Lage

Grenzstraße 226
46045 Oberhausen



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	195.000,- €
Hausgeld	284,- €
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	76 m ²
Nutzfläche	5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	7
Baujahr	1992
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Mai 2023

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
Heizungsart	Fernheizung
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 76m² Wohnfläche und ist eine von nur 7 Wohneinheiten in dem Gebäude, die eine vollständige WEG bilden. Das Mehrfamilienhaus wurde 1992 in einer der beliebtesten Lagen Oberhausen errichtet: ruhig und dennoch sehr zentral im Ortsteil Alt Oberhausen. Die Wohnung wurde, wie auch das Gebäude, fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen optimal gestalteten und offenen Grundriss mit 3 Zimmern. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum angrenzenden Balkon, einer Küche mit Abstellraum, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer und einem

Gäste-WC. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei am gepflegten Vorgarten Ihres Gebäudes, erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem klassischen Klinker, dem Satteldach mit den präsenten Gauben und den dunklen Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Über eine Stufe betreten Sie zunächst durch eine robuste Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Ein Vordach schützt Sie hier bei Regen.

Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und hell gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie ins 2. Obergeschoss, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in Ihrer geräumigen, gefliesten Diele. Von dieser aus blicken Sie über den Flur in alle Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das über 25m² große Wohn- und Esszimmer hervorgehoben werden. Der lichtdurchflutete Grundriss, die praktische Wandöffnung zwischen Diele und Wohnbereich und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zu Ihrem angrenzenden Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Die Nord-West-Ost-Ausrichtung ermöglicht Ihnen absolute und angenehme Erholung mit Blick auf die ruhige Umgebung und Sonnenstunden sowohl morgens als auch abends.

Der eindrucksvolle Fliesenboden Ihres Eingangsbereichs wurde auch im Wohnraum als Bodenbelag fortgesetzt. Die Wände sind tapeziert und, wie auch die Decke, hell gestaltet. Weiter wurde Gebrauch von besonders stilvollen Elementen wie Wandlampen oder mit Stuck verzierte Decken gemacht. Einen echten Blickfang stellen zudem die Design Glas-Lichtschalter und -Steckdosen dar. Die doppeltverglasten Holzfenster sind in Weiß gehalten, mit elektrischen Rollläden bestückt und werden von hochwertigen Granitfensterbänken untermauert.

Ihre nebenliegende Küche überzeugt ebenfalls durch den hochwertigen Fliesenboden und helle Wände. Sie bietet ausreichend Arbeits- und Stellfläche für eine passgenaue Einbauküche sowie eine gemütliche Essecke und verfügt über einen zusätzlichen Abstellraum. Die aktuell verbaute Küche in Vintage-Optik und u.a. mit einer Arbeitsplatte in Marmor-Optik ist, inkl. der Elektrogeräte, bereits in den Kaufpreis inkludiert.

Auf der gegenüberliegenden Seite Ihrer Wohnung befindet sich Ihr zeitloses Badezimmer. Dieses ist ideal am Ende des Flures platziert, vollständig hell gefliest und mit einer (Dusch-) Badewanne ausgestattet. Das vorhandene Platzangebot wurde hier perfekt genutzt. Bei Bedarf kann die bestehende Wanne selbstverständlich auch durch eine barrierearme Dusche ersetzt werden. Eine separates und ebenfalls komplett gefliestes (Gäste-) WC liegt direkt neben Ihrem Bad.

Weiter betreten Sie vom Flur aus die beiden großzügigen Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln und das Raumangebot Ihrer Wohnung abrunden. Diese können aktuell beispielsweise als Elternschlafzimmer und Büro genutzt, bei Bedarf aber selbstverständlich auch zu einem Kinder- oder Gästezimmer bzw. Ankleideraum umstrukturiert werden. In beiden Zimmern wurde als Bodenbelag ein moderner Parkettboden gewählt und auch in diesen beiden Räumen gehören die Fenster aus Holz, doppeltverglast und mit elektrischen Rollläden bestückt zur Standardausstattung. Die Innentüren wurden zeitlos in Weiß gehalten, Wände und Decken wieder hell dargestellt. Auch in den Schlafräumen wurde die Einrichtung durch stilvolle Elemente wie Premium Glas-Schalter, Wandleuchten und mit Stuck verzierte Decken ergänzt. Im Elternschlafzimmer wurden darüber hinaus noch ein beleuchteter Einbauschränk sowie eine mobile Klimaanlage installiert. Zusammengefasst kann das gesamte Wohnkonzept Ihres neuen Zuhauses als mit Liebe zum Detail gestaltet bezeichnet werden.

Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene des Mehrfamilienhauses. Dort finden Sie Ihren privaten Kellerraum, der überdurchschnittlich groß und gemauert ist. Zudem können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer exklusiven Garage direkt neben Ihrem Haus. Diese ist mit einem elektrischen Tor, einem Stromanschluss sowie besonders futuristisch mit einer Wallbox ausgestattet. Zahlreiche weitere Parkplätze existieren auf den umliegenden Straßen.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise in Beton und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit klassisch verklinkert und verfugt und hat somit ein

zweischaliges Mauerwerk. Die Fenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung, auch im Treppenhaus, versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierten Gauben. Heizkörper und eine Befuerung mit einer kostengünstigen Fernwärmeheizung versorgen die Wohnungen mit Wärme.

Die Wohnung wird von den Eigentümern selbst bewohnt, die in Bezug auf die Übergabe flexibel sind. Daher kann sie sowohl kurzfristig selbst bezogen als auch langfristig vermietet werden. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 284€ und inkludiert alle relevanten Kosten inkl. der Instandhaltungsrücklagen. Die Gesamt-Instandhaltungsrücklagen der WEG belaufen sich aktuell auf ca. 30.000€ (Stand 31.12.2021).

Lage

Lage des Hauses Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Dann sind Sie hier genau richtig!

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Grenzstraße, einer mit Flüsterasphalt versehenen Stadtstraße und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Oberhausen im Ortsteil Alt Oberhausen. Das Zentrum von Oberhausen beginnt in ca. 700m Entfernung. In einem sehr gepflegten Wohngebiet grenzt das ebenso gepflegte Mehrfamilienhaus, in dem sich Ihre Wohnung befindet, an weitere ähnliche Gebäude. Die Umgebung ist für die gängige Ruhrgebietspraxis als aufgelockert bebaut zu beschreiben. Sie schauen vom Balkon aus ins ruhige Umfeld und ins Grüne. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls aus zahlreichen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Lediglich die Hauptverbindungsstraßen sind 50er-Zonen.

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, zwei weitere in ca. 250m bis 350m. Der nächste Kindergarten (Familienzentrum) liegt in ca. 550m entfernt, die nächste Grundschule (Luisenschule) in ca. 700m. Verschiedene weiterführende Schulen wie die Anne-Frank-Realschule oder das Elsa-Brändström-Gymnasium sind bereits ab ca. 800m gegeben.

Im Zentrum finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Beispielsweise steht Ihnen in direktem Umfeld eine breite Auswahl an Supermärkten zur Verfügung: Lidl befindet sich z.B. bereits in ca. 500m, Penny in ca. 650m und Edeka in ca. 700m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ca. 700m bzw. 900m.

Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie z.B. die Helios St. Elisabeth Klinik in ca. 650m.

Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bussen durch das gesamte Stadtgebiet. Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Dortmund), an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden.

Die ersten Busverbindungen (u.a. 976) – u.a. Richtung Niederrhein bzw. weiter Richtung Ruhrgebiet – stehen unmittelbar angrenzend an Ihren Wohnort (Oberhausen, Nohlstr., ca. 150m) bereit.

Die Autobahnauffahrt der A40 im Süden befindet sich in ca. 2km Entfernung. Im Norden stehen zudem noch die A42 und im Westen die A3 zur Verfügung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege. Die Anbindung an die weiteren Metropolen des Ruhrgebiets wie z.B. Essen (ca. 20 Min.) oder Dortmund (ca. 45 Min.), niederrheinische Großstädte wie z.B. Krefeld (ca. 30 Min.) oder Mönchengladbach (ca. 50 Min) sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 30 Min.) ist ebenfalls hervorragend. Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 25 Minuten Fahrweg (ca. 28km). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls nur ca. 45 Minuten (ca. 54km) zu erreichen.

Auch in Sachen Sport- und Freizeitgestaltung bleiben in Alt Oberhausen keine Wünsche unerfüllt. Wer sportbegeistert ist und in seiner Freizeit Abwechslung sucht, ist hier genau richtig. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise Fußball-, Basketball- und Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche bereit. Die gepflegte Sportanlage des DJK Adler Oberhausen e.V. begeistert beispielsweise sowohl junge als auch alte Fußballfans und liegt in nur ca. 2km Entfernung. Darüber hinaus gibt es neben dem Hallenbad Oberhausen auch verschiedene Golf- und Reitanlagen sowie auch mehrere Tennisplätze für jede

Jahreszeit und selbstverständlich komplett ausgestattete Fitnessstudios. Die zahlreichen weiteren Vereine in der Stadt freuen sich über jedes neue Mitglied und auch Menschen mit Handicap kommen in der Sportgemeinschaft nicht zu kurz!

Sehr untypisch für das Ruhrgebiet können als besondere Highlights vor allem die zahlreichen Grünstreifen und Fußwege, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und Ihre Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Landschaft und Natur sind im Umkreis fast schon unschlagbar. Die Region lädt zum Joggen oder ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere die Umgebung und die kurzen Wege zum Rhein und zur Ruhr sind für diese Region bekannt. Hier kommen vor allem auch Wassersportfreunde auf ihre Kosten. In Summe bieten die direkte idyllische Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ein weiteres großes Highlight ist das Kulturangebot der Stadt, das von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen und kontinuierlich erweitert. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett, Theater, Kunst und Musik. Zudem kann man auf diverse Museen, Büchereien und Weiteres zurückgreifen. Eine neue Sprache lernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Oberhausen auch kein Problem. In Volkshoch-, Kunst- und Musikschulen werden Talente gefördert.

Die wohl international bekannteste Ecke Oberhausens ist die Promenade rund um das Einkaufscenter CentrO Oberhausen. Diese liegt von Ihrem neuen Zuhause nicht einmal 3,5km entfernt. Dort können Sie neben intensiven Shoppingtouren oder Kino- und Musicalbesuchen auch kulinarische Vielfalt in einem der örtlichen Restaurants erlangen und die Zeit am Wasser – sowohl im Sommer wie auch im Winter – genießen. Neben klassischer, deutscher Kost wird dort auch internationale Küche geboten.

Ausstattung

Wohnung:

- Hochwertige Fliesenböden in Diele/Flur, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer und Gäste-WC
- Gemütliche Parkettböden in den beiden Schlafzimmern
- Zeitlose weiße Innentüren mit hochwertigen Drückergarnituren
- Tapezierte und hell gestrichene Wände sowie Decken
- Stilvolle Elemente wie Wandleuchten und mit Stuck verzierte Decken
- Doppeltverglaste, weiße Holzfenster mit elektrischen Rollläden
- Große, helle Fensterfront im Wohnzimmer und direkter Zugang zum großzügigen Balkon
- Sonniger Balkon in Nord-Ost-West-Ausrichtung sowie Blick auf das ruhige Umfeld
- Helle und offene Grundrissgestaltung, Wandöffnung von der Diele zum Wohnbereich
- Vollständig hell gefliestes Badezimmer mit (Dusch-) Badewanne, separates (Gäste-) WC
- Praktischer Abstellraum in der Küche, Einbauküche inkludiert
- Beleuchteter Einbauschränk sowie mobile Klimaanlage im Schlafzimmer
- Weitere Highlights wie z.B. Premium Glas-Lichtschalter und -Steckdosen sowie Dimmer
- Schließanlage, Dreifach-Schließanlage, Zusatzschloss an der Wohnungstür

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Vornehmlich Eigentümern als Bewohner
- Lediglich 7 Parteien im Haus
- Kostengünstige Fernwärmeheizung

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener Kellerraum (gemauert) mit ausreichend Stauraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Garage mit elektrischem Tor, Stromanschluss und Wallbox

Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

Grenzstraße 226
46045 Oberhausen









Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de