



Immobilienexposé
**Stilvoll aufgeteilte 2-Raum-Wohnung mit
Süd/West-Balkon**

Objekt-Nr.:
6073




Wohnung zum Kauf


Stilvoll aufgeteilte 2-Raum-Wohnung mit Süd/West-Balkon

Kaufpreis
175.000 €

 **78 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **2**
Zimmer

 **1984**
Baujahr

 **1**
Schlafzimmer

 **1**
Bad

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	175.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.	

Die Immobilie

Objekt-Nr	6073	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplatzpreis	0 €
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	78 m ²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Etage	1
	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Balkone	1
Zustand und Bauart	Baujahr	1984

Zustand gepflegt

Unterkellert Ja

Sonstige Heizungsart Zentralheizung

Beschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses, welches im Jahr 1984 durch einen Oberhausener Bauträger errichtet wurde. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Der Gesamtzustand der Wohnung ist sehr gepflegt. Aufgrund der Gestaltung sowie der Tür- und Fensterfront zum Balkon, wirken die Räume hell und freundlich. Zu der Wohnung gehört ein separater Kellerraum.

Der PKW-Außenstellplatz befindet sich auf dem Garagenhof des Hauses.

Ausstattung

Wohn-/Essbereich: Die Fußoberböden sind mit hochwertigen und hellen Keramikfliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Flächenheizkörper. Die vorhandenen Kunststoff-Rollläden werden manuell betrieben.

Insgesamt verfügt die Wohnung über Telefon, Kabel-TV und EDV-Netzanschlüsse.

Küche: Die Küche ist mit einem hochwertigen Vinyl-Laminatboden ausgestattet.

Badezimmer: Das Badezimmer ist nur vom Schlafzimmer aus begehbar und verfügt über eine halb-integrierte Wanne sowie Waschbecken und Stand-WC.

Gäste-WC: Im Gäste-WC befinden sich ein Stand-WC, ein Waschbecken und ebenfalls helle Keramikfliesen.

Balkon: Der vollständig nach Süd/Westen ausgerichtete Balkon ist vom Wohn- und Schlafzimmer aus begehbar.

Stellplatz: Ein PKW-Stellplatz im inneren Garagenhof ist im Kaufpreis enthalten.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum.

Weitere Objektausstattung entnehmen Sie den beigefügten Objektbildern.

Lage

Das Haus befindet sich in grüner und zentraler Lage im Stadtteil Oberhausen-Buschhausen, welcher im Südwesten des Stadtbezirks Sterkrade und östlich des Duisburger Stadtbezirks Hamborn liegt. Buschhausen ist als attraktiver Wohnstandort gefragt. Durch die gute Infrastruktur bietet der Stadtteil eine hohe Lebensqualität. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sind in der näheren Umgebung zu finden.

Die Autobahnauffahrten zur A42 und zur A3 sind mobil schnell erreichbar und auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr gut. So ist die Sterkrader Innenstadt mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln nur wenige Minuten entfernt. Das „Sterkrader Tor“ leistet mit den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung. Ebenso werden für das beliebte Einkaufszentrum

"Westfield Centro" nur ca. 4 Minuten Fahrzeit benötigt. Zur Erholung lädt der nahe gelegene Kaisergarten ein.

Die Bebauung in der Umgebung ist ein- bis dreigeschossig in aufgelockerter Bauweise und mit sehr guter Durchgrünung.

Sonstiges

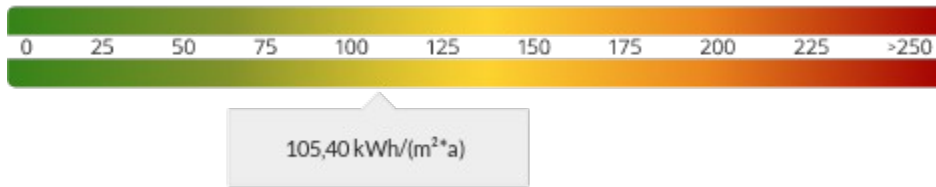
Eine Besichtigung sagt mehr als das beste Exposé, denn dieses dient nur als Vorabinformation.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernehmen können.

Wir sind nach dem Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, die Identität der Käufer und Verkäufer festzuhalten. Hier bitten wir um Verständnis, dass wir hier vollständige Kopien des Personalausweises anfertigen oder diese optisch digital erfassen.

HINWEIS: Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. verdient und fällig nach Abschluss der notariellen Beurkundung. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Es gibt eine Vereinbarung über eine Verkäufer-Courtage in gleicher Höhe.

Energieverbrauchsausweis



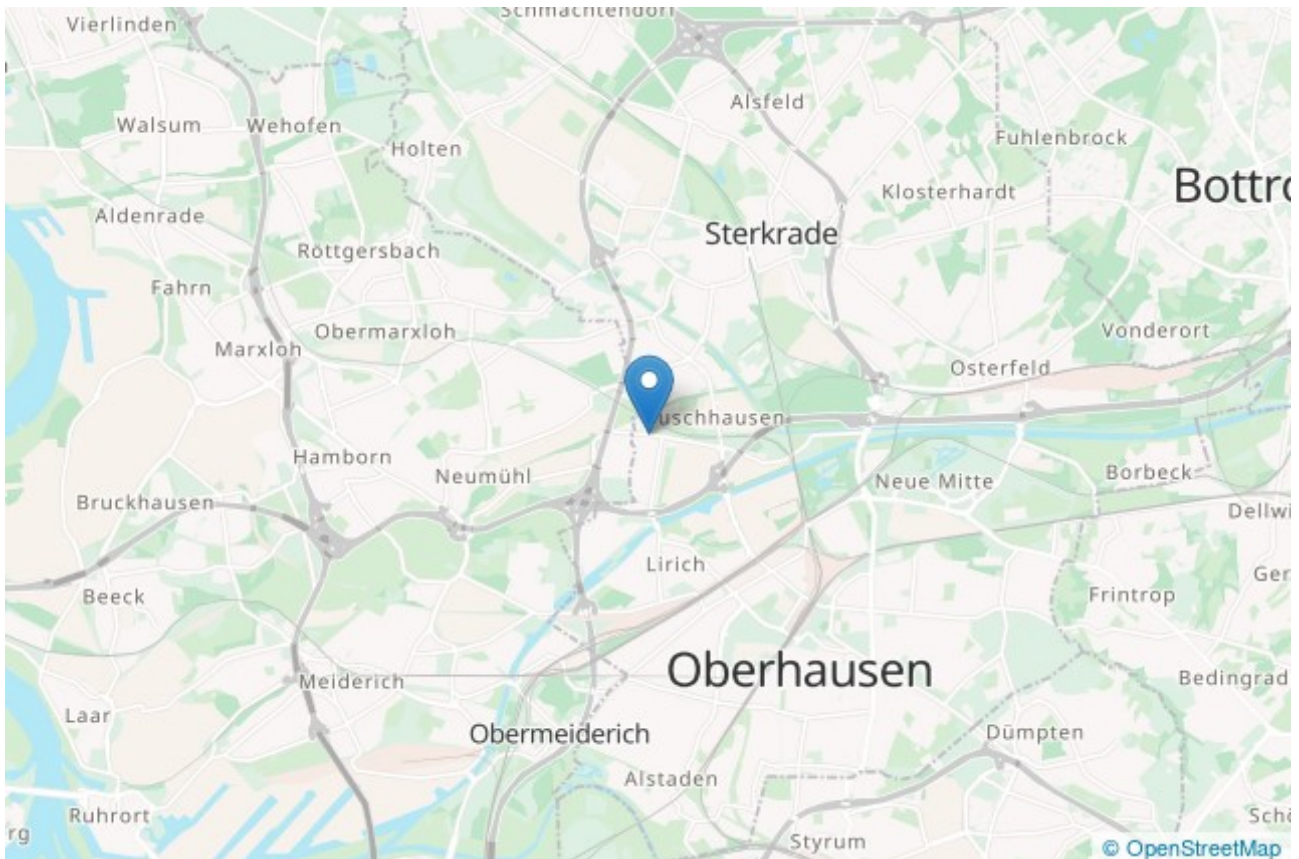
Endenergieverbrauch	105,40 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Gas
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	06.07.2031

Ihr Ansprechpartner

Name	Marc Wierig
Telefon	+49 201 609979-40
Ort	45359 Essen
E-Mail	mw@wierig.eu
Homepage	https://www.wierig.eu

Lage und Umgebung

46149 Oberhausen / Buschhausen





Außenansicht



Wohnbereich



Küche



Gäste-WC



Badezimmer





Wir bringen MENSCH und IMMOBILIE zusammen.

Wir beraten Sie vertrauensvoll bei Verkauf und Vermietung
Ihrer Immobilie - und bewerten Ihre Immobilie professionell
und marktgerecht kostenfrei.

			<p>WIERIG Immobilien GmbH Frintroper Str. 414 45359 Essen www.wierig.eu Tel.: 0201 - 60 99 79 40</p>
---	---	--	---

WIERIG Immobilien GmbH