

Kernsanierte Doppelhaushälfte in attraktiver Lage von Oberhausen

Derfflingerstraße 9
46049 Oberhausen



Objekt:

Preise & Kosten

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

Kaufpreis	429.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	134 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Grundstücksfläche	304 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	3
Baujahr	1956, 2012, 2015
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	nach Absprache

Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Süden, Westen, Südwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja
seniorengerecht	Ja

Objektbeschreibung

Ihre vollständig modernisierte Doppelhaushälfte verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss mit 4 Zimmern –

aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer offenen Küche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten sowie einem Gäste-WC.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, zwei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer mit Ankleideraum, zwei Kinderschlafzimmer oder Gästezimmer und Büro nutzbar sind, sowie ein Badezimmer. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es zudem einen weiteren großzügigen Wohnraum und ein weiteres Badezimmer. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte und ausgebaute Ebene mit einem Heizungs- und Waschkeller sowie zwei Hauswirtschafts- bzw. Lagerräumen.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 134m² inkl. ausgebautem Dachgeschoss sowie ca. 304m² Grundstücksfläche. Es wurde 1956 in einer ruhigen und dennoch sehr beliebten Lage von Oberhausen im Ortsteil Alstaden gebaut. 2012 wurde Ihr Gebäude komplett saniert respektive modernisiert sowie durch einen großzügigen Anbau erweitert. 2015 wurde zudem Ihr Dachgeschoss neu strukturiert und ausgebaut. Der Dachstuhl wurde dabei komplett neu aufgebaut – u.a. mit neuer Dämmung und neuen Dachziegeln – und zum Wohnraum umfunktioniert. Ihr Haus wurde seither fortlaufend Instand gehalten, sodass ein Einzug ohne die sonst obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen möglich ist.

Über den eindrucksvoll gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrem pflegeleichten, liebevoll angelegten Vorgarten erreichen Sie Ihr neues Heim. Dieses betreten Sie durch einen Seiteneingang über eine kleine Stufe durch eine robuste Hörmann-Haustür mit Aluminiumfüllung (WK2) und mit H5 Automatikschloss, versehen mit einem Glaselement in der Mitte. Dort nimmt Sie eine helle und geräumige Diele in Empfang, wo bereits verschiedene Highlights auf Sie warten. Speziell die modernen, dunklen Fliesenböden sind im Zusammenspiel mit den weißen Türen und den weiß-braunen Wandanstrichen ein echter Blickfang.

Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst in Ihr vollständig modernisierte und dadurch zeitlose Gäste-WC. Dieses ist überdurchschnittlich groß, verfügt über einen Fliesenboden in Holzoptik, halbhoch geflieste Wände mit aufwändigem Steineinsatz sowie als Besonderheit eine Außentür mit Kippfunktion statt eines üblichen, kleinen Fensters.

Weiter betreten Sie von der Diele aus den offenen Wohn- und Essbereich. Dieser beginnt mit Ihrer offenen Küche, in der der Fliesenboden fortgesetzt wird. Hier wird ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue Küche geboten. Die vorhandene, neuwertige Nobilia-Einbauküche mit Neff-Elektrogeräten kann auf Wunsch übernommen werden. Ausgestattet ist diese neben den modernen, grauen Hochglanzfronten u.a. mit einer Kochinsel, die auch als Theke genutzt werden kann, einer Wärmeschublade, einem „Slide & Hide“-Backofen mit versenkbarer Tür sowie einer Einbaumikrowelle – so macht Kochen Spaß!

Ihr geräumiger, ca. 40m² großer und offener Wohn- und Essbereich punktet vor allem mit einer stilvollen Einrichtung und Liebe zum Detail: Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände werden fortgesetzt, ein präzise verlegter Laminatboden ergänzt das Bild und durch eine abgehängte Decke mit Einbaustrahlern wird der Effekt ins richtige Licht gerückt. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt vor allem aber die letzte Wand in Ihrem Wohnbereich, die in Holzoptik gehalten wurde. Die Wandöffnung zwischen Essecke und Wohnzimmer sorgt für eine freie Sicht von der Küche bis in den Garten und untermauert durch eine kleine Stufe sowie einen Träger in der Decke sogar eine optische, räumliche Trennung. Selbstverständlich lässt sich die Öffnung bei Bedarf mit verschiedenen Möglichkeiten schließen, sodass zwei geschlossene Räume entstehen können. Ihre große und helle Fensterfront im Wohnzimmer versorgt die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit und ist, wie alle Fenster im EG, bereits dreifach verglast, weiß, aus Kunststoff und mit Rollläden bestückt. Insgesamt harmonisieren hier Vintage und Moderne.

Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie als besonderen Luxus über eine ebenso dreifach verglaste Schiebetür mit Hebe- und Senkmechanismus als Zugang auch direkt Ihre sonnige, nach Westen (Süden) ausgerichtete Terrasse. Dort wurde eine großzügige Fläche mit dunklen Terrassenplatten belegt und eine Markise installiert. Diese beschattet Ihre gesamte Terrassenfläche bei Bedarf. Angrenzend an Ihre Terrasse können Sie Ihre Garage der Marke Zapf durch eine Tür auf der Rückseite dieser direkt vom Garten aus betreten. Ihr anschließender Garten ist sehr gepflegt und mit einem parkähnlichen Charme angelegt worden. Zahlreiche Bäume und Blumen wurden gepflanzt, ein Rollrasen wurde verlegt und inmitten diesem wurde sogar eine Sitzgelegenheit geschaffen. Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf der Umrandung des Außenbereichs aus Naturstein. Der Garten bietet genug Platz für ein Gartenhaus, einen Pool, einen Grillplatz, eine Schaukel und vieles mehr – so ist für jeden etwas dabei.

Der gesamte Außenbereich kann als besonderes Highlight zum Wohlfühlen beschrieben werden, denn in dieser Wohlfühloase können Sie und Ihre Familie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen.

Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich, wo bereits das lichtdurchflutete Treppenhaus einen freundlichen Charakter vermittelt, führt Sie ins ebenfalls tapezierte und hell gestrichene Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie zwei unterschiedlich große Schlafzimmer, die z.B. als Kinder- aber auch Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Aktuell befinden sich dort ein Ankleideraum sowie ein Büro. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch mit wenigen Handgriffen komplett umfunktioniert werden. Alle Wände wurden individuell gestaltet, als Bodenbelag wurden verschiedene, hochwertige Laminatböden in moderner Holzoptik verwendet. Das großzügige Badezimmer ist vollständig modernisiert und ebenso wie das Gäste-WC halbhoch mit Steinelementen gefliest – an den Wänden mit großen, weißen Fliesen und auf dem Boden erneut in Holzoptik. Es ist mit einer überdurchschnittlich großen Walk-in-Regendusche, einem XXL-Handtuchheizkörper sowie einem Fenster ausgestattet. Auch auf dieser Ebene sind alle Fenster dreifachverglast, weiß, aus Kunststoff und mit Rollläden bestückt. Die Innentüren sind ebenfalls in Weiß gehalten.

Ein weiterer Aufgang des Treppenhauses führt Sie in Ihr komplett ausgebautes Dachgeschoss, wo eine weitere großzügige Wohnfläche das Gesamtbild des Hauses abrundet. Hier steht Ihnen ein Elternschlafzimmer der Extraklasse zur Verfügung. Das eingebaute, dreifachverglaste Velux Lichtband „Quartett“ lässt Sie vom Bett aus die Sterne sehen. Die elektrischen Rollläden sorgen für den entsprechenden Komfort bei Hitze. Die Neukonstruktion des Zimmers, in dem u.a. ein Stahlträger eingezogen wurde, sorgt dafür, dass kaum Schrägen vorhanden sind. Als Bodenbelag wurde auch hier ein hochwertiger Laminatboden gewählt. Das nebenliegende, modernisierte Badezimmer ist mit einem zeitlosen Fliesenboden sowie einer (Partner-) Badewanne ausgestattet. Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren vollständig ausgebauten Keller. Hier finden Sie neben einem Fliesenboden, der in allen Räumen verlegt worden ist, und gestrichenen Wänden insgesamt drei Räume. Diese sind aufgeteilt in einen Heizungs- und Waschkeller sowie zwei Lager- bzw. Hauswirtschaftsräume. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung von Vaillant.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Dieses wurde durch die Firma Zapf 2012 bereitgestellt. Davor befindet sich die Option, zwei weitere Fahrzeuge abzustellen. Von der Garage führt Sie eine Tür direkt in den Garten. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus. 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. Der Anbau wurde aus Porenbeton und einer Betondecke erstellt. Die Fassade ist derzeit verputzt und hell (Creme) gestrichen. Eine nachträgliche Verklinkerung ist möglich. Die Fenster sind bereits mit dreifacher Isolierverglasung versehen und ein besonderes Augenmerk wurde auch hier auf Details – z.B. an der Vorderseite in Form von weißen Fensterläden als Kontrastelement – gelegt. Die Haustür ist eine Hörmantür mit Aluminiumfüllung (WK2) und mit H5 Automatikschloss. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit leichtem Dachüberstand sowie mit einer integrierten Gaube.

?

Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Dann sind Sie hier genau richtig! Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) und damit in einer ruhigen und beliebten Lage in Oberhausen im Ortsteil Alstaden. Das Zentrum von Alstaden beginnt in ca. 700m Entfernung. In einem sehr gepflegten Wohngebiet grenzen Ihr Haus und Ihr Grundstück unmittelbar an eine Kleingartenanlage. Diese Lage gewährleistet Ihnen nach hinten heraus durch eine aufgelockerte Bebauung größte Privatsphäre. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend ebenfalls fast nur aus 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. 600m und ca. 900m. Der nächste Kindergarten (Städt. KiTa-Einrichtung Alstaden) liegt ebenso ca. 800m entfernt wie eine Grundschule (Bismarckschule). Verschiedene weiterführende Schulen wie die Anne-Frank Realschule sind bereits ab ca. 1,9km gegeben. Im Zentrum Alstadens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien,

Banken sowie Ärzte und Apotheken. Penny befindet sich z.B. in ca. 850m, Lidl in ca. 950m, Netto in ca. 1,2km und Aldi in ca. 1,3km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ca. 1km bzw. 2km. 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. 2,3km.

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 (143, E-426, E-427, NE3) – u.a. Richtung Niederrhein bzw. weiter Richtung Ruhrgebiet – stehen unmittelbar angrenzend an Ihre Haushälfte (ca. 250m) bereit. Die Autobahnauffahrt der A3 im Westen befindet sich in ca. 2 bis 2,5km Entfernung. Im Norden stehen zudem noch die A42 und im Süden die A40 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 Alstaden 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 Fußballanlage des Fvg. Schwarz-Weiß 09/39 Oberhausen-Alstaden e.V. begeistert beispielsweise sowohl junge als auch alte Fußballfans und liegt in nur ca. 1km 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 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

Erdgeschoss:

- Moderne, hochwertige Fliesen- und Laminatböden in 2-facher Ausführung (Eingangs- und Küchen- sowie Wohnbereich)
- Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände und abgehängte Decken inkl. Einbaustrahler

- Dreifachverglaste Fenster mit Rollläden sowie große, helle Fensterfront im Wohnzimmer
 - Zeitlose, weiße Innentüren sowie hochwertige Hörmann-Haustür mit Aluminiumfüllung und Automatikschloss
 - Offene und moderne Grundrissgestaltung – speziell im Wohn- und Essbereich (z.B. Wandöffnung und großzügiger Anbau)
 - Neuwertige Nobilia-Einbauküche inkl. Neff-Elektrogeräte mit vielen Besonderheiten
 - Überdurchschnittlich großes Gäste-WC mit Tür-Fenster-Kombination
- Obergeschoss:
- Moderne, hochwertige Fliesen- und Laminatböden in 2-facher Ausführung (Diele- und Bad- sowie Kinder- und Ankleidezimmer)
 - Geschmackvoll tapezierte und gestrichene Wände sowie lichtdurchflutetes Treppenhaus
 - Dreifachverglaste Fenster mit Rollläden und zeitlose, weiße Innentüren
 - Vollständig modernisiertes Badezimmer mit Fenster sowie großer Walk-In-Dusche
- Dachgeschoss:
- Moderner, hochwertiger Fliesenboden im Bad sowie Laminat im Schlafzimmer
 - Dreifachverglaste Fenster mit Rollläden sowie Velux Lichtband „Quartett“ im Schlafzimmer
 - Vollständig modernisiertes Badezimmer mit Fenster sowie großer (Partner-) Badewanne
 - Großzügige Fläche durch eingezogenen Träger in der Decke statt vorheriger Mittelpfette
- Garten:
- Gepflachter Garten inkl. kompletter Einfriedung sowie pflegeleichter Vorgarten
 - Hochwertig gepflasterte Terrasse mit ausreichend Platz und großer Markise
 - Großzügige Grundstücks- und vor allem Rasenfläche sowie Gartenhaus
 - Direkter Zugang vom Wohnzimmer und der Garage
- Sonstiges (Keller etc.):
- Massivbauweise mit Putzfassade sowie Betondecken
 - Private Garage mit elektr. Sektionaltor und LED-Außenbeleuchtung sowie Gartenzugang und 2 zusätzliche Außenstellplätze
 - Ausgebauter Keller mit Abstell-/Lagerflächen sowie Wasch-/Heizungskeller
 - Vaillant-Gasheizung

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.

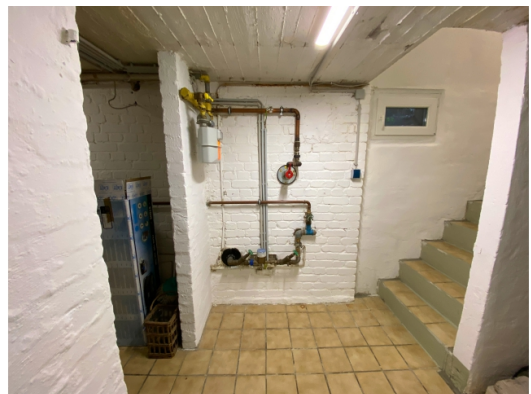
Adresse

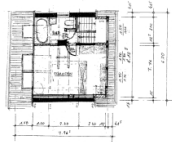
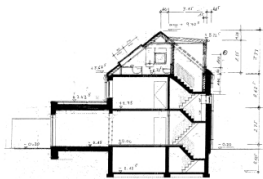
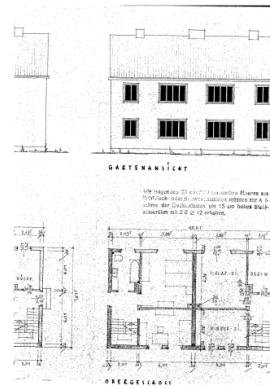
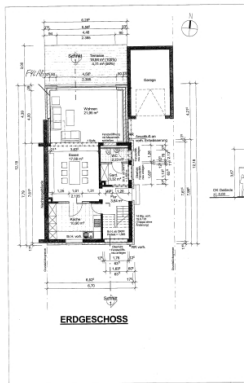
Derfflingerstraße 9
46049 Oberhausen











Ansprechpartner

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

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de