

# Neuwertige Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Oberhausen

Alleestraße 75a  
46049 Oberhausen



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	229.000,- €
Anzahl Freiplatz	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	5 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Neuwertig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	Januar-März 2022

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen
Heizungsart	Fussbodenheizung
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch-/ Trockenraum	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihre neuwertige Eigentumswohnung bietet Ihnen ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist eine von nur sechs Wohneinheiten in dem Gebäude. Insgesamt gehören zu der WEG lediglich acht Parteien (inkl. zwei Doppelhaushälften nebenan). Das Mehrfamilienhaus wurde 1999 in einer ruhigen und dennoch sehr zentralen Lage in Oberhausen im beliebten Ortsteil Alstaden errichtet. 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 sehr offenen Grundriss mit 3 Zimmern – optisch so aufgeteilt, dass der Alltagsbereich ideal von der Schlafenebene getrennt ist. Ihre Wohnung besteht dabei aus Entree und Flur, einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche sowie angrenzendem Zugang zum

Balkon, zwei Schlafzimmern sowie einem Badezimmer. Darüber hinaus gehören zu Ihrer Wohnung noch ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum und ein exklusiver PKW-Stellplatz. Über den gepflasterten Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim, wo auf die Darstellung des Hauses bereits ein großes Augenmerk gelegt wurde. Das Zusammenspiel aus dem Klinker, dem Dach und den Fenstern fungiert auf der Straße als echter Blickfang. Ohne Stufen betreten Sie zunächst durch eine weiße Hauseingangstür mit integrierten Glaselementen Ihr Haus. Dort nimmt Sie ein sehr gepflegtes und helles Treppenhaus mit gefliesten Böden und verputzten und gestrichenen Wänden in Empfang. Über wenige Stufen gelangen Sie in die 1. Etage, in der sich Ihre neue Wohnung befindet. Sobald Sie Ihre Wohnungstür aufgeschlossen haben, erreicht Sie unmittelbar danach eine warme Atmosphäre in der geräumigen Diele. Vom zentralen Flur aus blicken Sie in alle weiteren Räume Ihres neuen Lebensmittelpunktes.

Als Highlight Ihres neuen Zuhauses kann definitiv das über 40m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit offener Wohnküche hervorgehoben werden. Der offene Grundriss und der direkte Zugang von Ihrem Wohnbereich zum nach Osten ausgerichteten Balkon bieten hier besondere Attraktivität. Der Blick ins Grüne erwartet Sie, lädt Sie zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild ab. Die gemeinsame Zeit mit der Familie macht so am meisten Spaß. Ein eindrucksvoller Fliesenboden wurde im Wohnraum als gesamter Bodenbelag gewählt. Die Wände sind tapeziert und hell gestrichen. Die Fenster sind aus Kunststoff, doppelverglast und weiß gehalten. Die neuwertige und passgenaue Einbauküche überzeugt durch moderne hochglanz-weiße Fronten mit einer dunklen Arbeitsplatte sowie namhafte Elektrogeräte und ausreichend Platz bzw. Arbeitsfläche. Die Küche kann auf Wunsch übernommen werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich die beiden lichtdurchfluteten Schlafzimmer, die einen freundlichen Charakter vermitteln. Diese werden aktuell als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer genutzt, können bei Bedarf aber auch zu einem Gästezimmer oder Büro umstrukturiert werden. Während im Schlafzimmer der Eltern der Fliesenboden fortgeführt wurde, überzeugt der graue Vinylboden in Holzoptik im Kinderzimmer. Letzteres wurde erst 2019 mit Liebe zum Detail neugestaltet. Auch in diesen beiden Räumen gehören die Fenster aus Kunststoff, doppelverglast und in weiß zur Standardausstattung.

Weiter betreten Sie vom Flur aus das zeitlose, innenliegende Badezimmer. Dieses ist vollständig hell gefliest und mit einer Badewanne, einer Dusche sowie einem großen Waschbecken inkl. Unterschrank ausgestattet. Über den Treppenabgang im Erdgeschosses gelangen Sie in die unterkellerte Ebene. Dort finden Sie Ihren großzügigen Kellerraum, der auch über ein Fenster verfügt. Dazu können Sie auf die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums zurückgreifen. Fahrräder können ebenfalls im Keller untergebracht werden.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihrem privaten, erst 2019 errichteten PKW-Stellplatz direkt neben dem Haus. 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. Die Fassade ist derzeit klassisch verklindert 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 sowie mit integrierten Gauben. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 171€ und inkludiert alle relevanten Kosten. Die Instandhaltungsrücklagen belaufen sich aktuell auf ca. 10.000€.

## Lage

Sie möchten alle Geschäfte des täglichen Bedarfs zu Fuß erreichen? Dann sind Sie hier genau richtig! Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Alleestraße, 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 grenzt das ebenso gepflegte Mehrfamilienhaus, in dem sich Ihre Wohnung befindet, an weitere ähnliche Gebäude. Die Umgebung ist aufgelockert bebaut und gewährleistet Ihnen nach hinten heraus größte Privatsphäre. Sie schauen trotz des Ruhrgebiets-Standorts vom Balkon aus 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. 450m und ca. 900m. Der nächste Kindergarten (Stepke-KiTa Ziegelsteinchen) liegt ebenso ca. 500-600m entfernt wie eine Grundschule (Concordia-Schule). Verschiedene weiterführende Schulen wie die Anne-Frank Realschule sind bereits ab ca. 1,5km gegeben.

Im Zentrum Alstadens 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: Netto befindet sich z.B. bereits in ca. 650m, Rewe in ca. 1km, Aldi in ca. 1,1km, Lidl in ca. 1,3km, Netto in ca. 1,5km und Penny in ca. 1,6km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ca. 1,2km bzw. 1,4km.

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. 2,2km.

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 (957, E-429, E-433) – u.a. Richtung Niederrhein bzw. weiter Richtung Ruhrgebiet – stehen unmittelbar angrenzend an Ihren Wohnort (Oberhausen, Bebelstr., 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

Wohnung:

- Moderne, hochwertige Fliesenböden in Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche
- Moderner, grauer Vinylboden in Holzoptik im Kinderzimmer
- Hell tapezierte und gestrichene Wände
- Doppeltverglaste Fenster sowie große, helle Fensterfront im Wohnzimmer
- Direkter Zugang vom Wohnzimmer zum Balkon mit Blick ins Grüne
- Offene und moderne Grundrissgestaltung – speziell durch den Wohn-/Ess-/Kochbereich
- Neuwertige Einbauküche inkl. Marken-Elektrogeräte in zeitlosem weiß
- Vollständig weiß gefliestes Badezimmer mit (Regen-) Dusche, Badewanne und großem Waschbecken inkl.

Unterschrank

- Fußbodenheizung und digitale Thermostate
- Revisionsklappen in der Wohnung

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) sowie Betondecken
- Sehr gut gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Gärten
- Vornehmlich Eigentümer als Bewohner
- Befeuerung durch Gas

Sonstiges (Keller etc.):

- Eigener, großzügiger Kellerraum mit Fenster
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Außenstellplatz

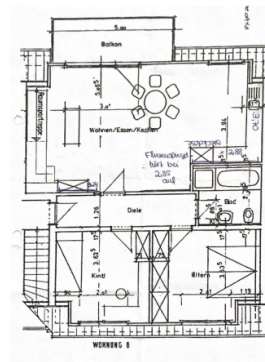
## Sonstiges

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

Alleestraße 75a  
46049 Oberhausen







## **Ansprechpartner**

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

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)