REIHENECKHAUS

TULPENSTRASSE 8 IN 46049 OBERHAUSEN

Uneingeschränkter Wohngenuss...

Objektart	Reiheneckhaus
Zimmer/Räume	5,5
Grundstücksfläche m2 ca.:	448,00
Wohnfläche m2 ca.:	130,00
Nutzfläche m2:	27,00
Etagenzahl	3
Bezugstermin	ab sofort
Zustand	gepflegt
Baujahr	1991
Stellplatz	Garage, Parkplätze
Heizungsart	Zentralheizung
Einbauküche vorhanden	Ja
Vermietet	Nein
Befeuerung/Energieträger	Erdgas leicht

Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	135,8
Energieverbr. mit Warm.:	Ja
Energieausw. Datum:	20.07.2022
Energieausweis gültig bis:	30.07.2033
Bauphase:	Fertig gestellt
Ausstattung:	Gehoben
Barrierefrei:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl	1
Kaufpreis:	EUR 670.000,00
Käuferprovision:	Provisionsfrei

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Alle Anfragen an: sashadith@gmail.com

OBJEKTBESCHREIBUNG

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein ansprechendes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Oberhausen-Lirich. Die familiengerechte Immobilie wurde im Jahr 1991 erbaut und seitdem fortlaufend detailverliebt gepflegt und modernisiert. Das Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 130 m2 Wohnfläche verteilt auf drei Wohnebenen (zzgl. großzügigem Keller) optimale Rahmenbedingungen zur Erfüllung all Ihrer Ansprüche an ein gemütliches neues Zuhause. Insgesamt verteilen sich 5 Wohnräume (zzgl. Fluren auf allen Ebenen, Küche, Gäste WC und Badezimmer) auf das Erd-, Ober- und das amtlich genehmigt zum Wohnraum ausgebaute Dachgeschoss.

Bei diesem Angebot gibt es zweifellos zahlreiche ansprechende Details zu entdecken, wie zum Beispiel ein moderner Kamin, welcher Ihre Blicke bereits im Wohnzimmer auf sich ziehen wird. Eine Terrasse mit Blick auf Ihr L- förmig entlang der Giebelseite verlaufendes Grundstück lädt zum entspannten Verweilen ein. Ein grosser Wintergarten, traumhaft schöne weisse Küche und ein Wasserbrunnen sind weitere überzeugende Trümpfe dieses Angebots.

Vielleicht sind Sie aber auch mehr von der Garage (mit elektrischem Torantrieb) mit eigenem Gartenzugang und weiteren PKW- Stellplätzen auf der Einfahrt angetan?! Wie bereits gesagt, hier lohnt sich ein genauerer Blick. Bei Fragen zum Angebot stehen wir Ihnen gerne jederzeit persönlich zur Verfügung.

LAGE

Dieses gepflegte Reihenendhaus befindet sich unweit von der Oberhausener - Neuen Mitte - und somit in der Nähe zum CentrO und seinen umfänglichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Stadtteil Lirich. Besonders geschätzt wird die verkehrsberuhigte Lage in der unmittelbaren Nachbarschaft, sowie die Nähe zum Rhein-Herne Kanal. Weiterhin sind Kindergärten, Grundschulen etc. ebenfalls direkt in der Umgebung vorhanden. Die Nachbarschaft der Immobilie ist geprägt durch eine vergleichbare Wohnbebauung aus identischem Baujahr. Lirich liegt verkehrsgünstig zwischen der Autobahn A3 mit deren Auffahrt OB-Lirich im Westen und dem Hauptbahnhof Oberhausen im Osten. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof Oberhausen ist Lirich an fast alle Oberhausener Nahverkehrslinien angeschlossen.

AUSSTATTUNG

+ DACH: Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen inkl. Unterspannbahn.
+ DECKEN: Geschossdecken in Stahlbeton (OG zum DG Holzbalken- abgehängt) - verputzt und tapeziert/ gestrichen.
+ MAUERWERK: Massivmauerwerk- 30 cm Bimsstein.
+ FASSADE: Kratzputz gestrichen entsprechend der aktuellen Wärmeschutzverordnung aus dem Baujahr.
+ TREPPEN: Stahlgeländerkonstruktion mit Echtholzstufenauflage als Aufgang in das DG. Stahlbetontreppe als Aufgang vom EG in das OG.
+ FENSTER: Dark- Red- Marantiholzfenster mit Isolierverglasung (Dreh- Kippbeschlägen) und Außenfensterbänken sowie tlw. elektrischen Rollläden.
+ HEIZUNG: Gaszentralheizung mit Flächenheizkörpern in den Wohnräumen. Warmwassererzeugung über DLH. Der Keller ist ebenfalls beheizt.
+ ELEKTROINSTALLATION: Baujahresreihenstandard gemäß DIN sowie VDE- Richtlinien und ausreichend vorhanden.
+ FUSSBÖDEN: In den Räumen im EG und in den Wohnräumen im OG befindet sich moderner Laminatboden. Badezimmer ist gefliest.
+ SANITÄR: Ein Dusch- und Wannenbadezimmer mit WC und Handwaschbecken im OG. Weiterhin befindet sich ein Gäste WC mit Handwaschbecken im EG.
+ SONDERAUSSTATTUNG: PKW- Garage mit neuem elektrischem Torantrieb (inkl. Gartenzugang auf der Rückseite); Die Immobilie verfügt über ein ansprechend zum Wohnraum ausgebautes Dachgeschoss; Garten inklusive Wintergarten; Großzügige beheizte Kellerflächen mit hochwertigem Fliesenboden und ebenso hochwertigen Einbauschränken; Wasserbrunnen mit elektrischer Pumpe - u.v.m. Energieeffizienz: V, 135,8 kWh, Gas, B.J. 1991, C

WOHNZIMMER

KÜCHE

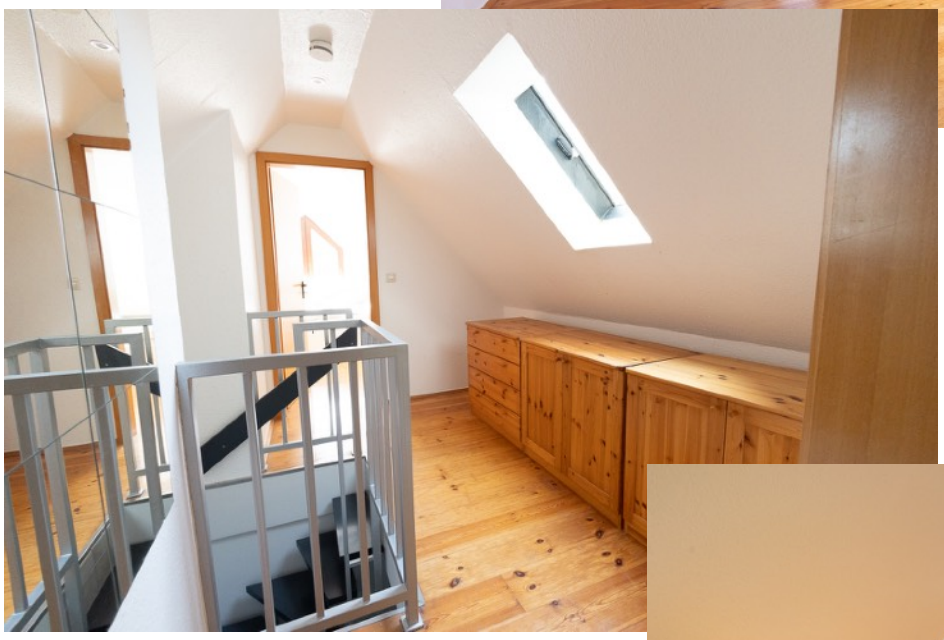
GÄSTE-WC UND FLUR IM EG.

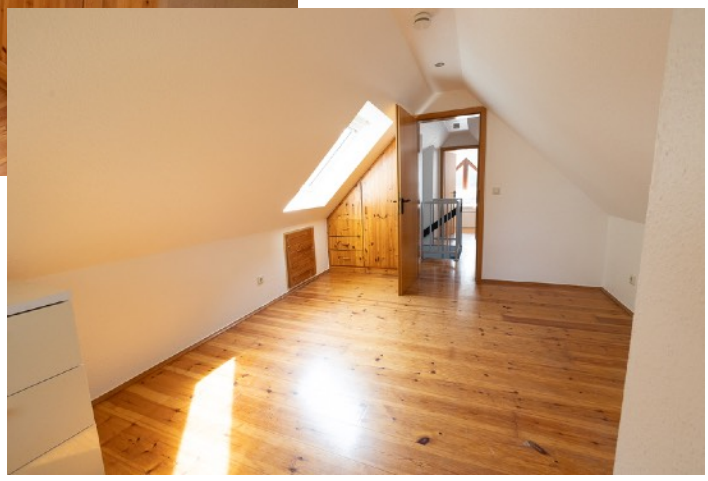
SCHLAFZIMMER

MODERNES BADEZIMMER UND TREPPENHAUS IM OG.

KINDERZIMMER

ZWEI ZIMMER IM DACHGESCHOSS





AUSGEBAUTER KELLER MIT BEGEHBAREM SCHRANK

PROVISIONSFREI

KONTAKT

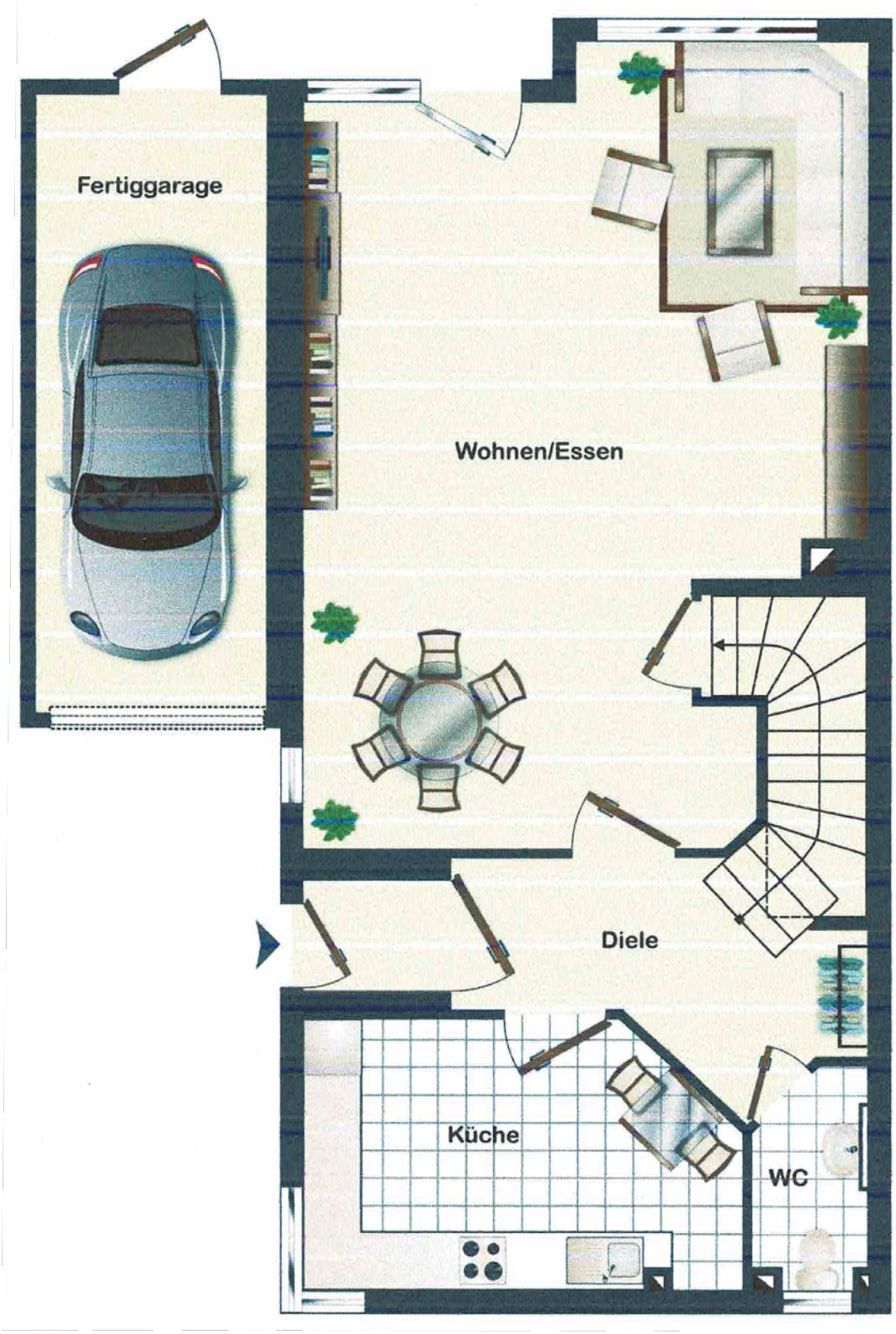
Bitte richten Sie Ihre Anfragen mit Angabe Ihres Namens und Ihrer Telefonnummer an:

Herrn Sascha Dith

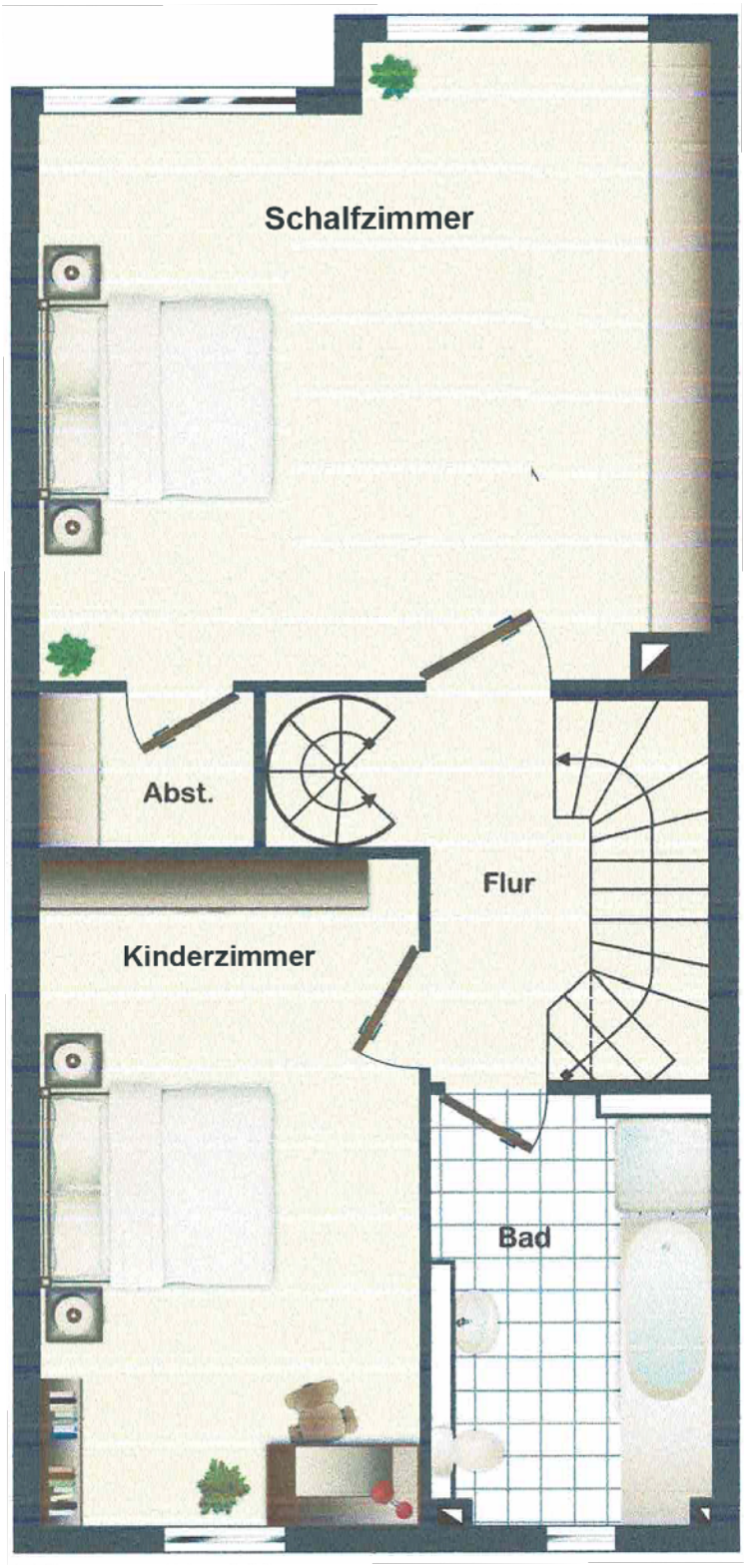
E-Mail: sashadith@gmail.com

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

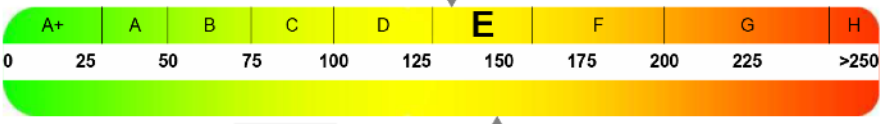
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** NW-2023-004657172 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 32,6 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

135,8 kWh/(m²·a)



149,4 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

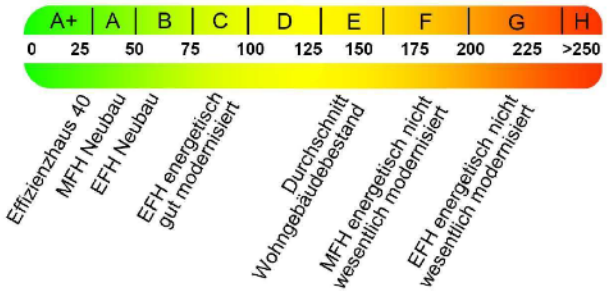
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 135,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
12.11.2019	30.11.2022	Erdgas LL	1,10	39166	—	39166	1,30
12.11.2019	30.11.2022	Warmwasserzuschlag	1,10	8792	8792	—	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.3.1

Alle Anfragen an: sashadith@gmail.com