

Luxus trifft auf Energieeffizienz

3-Zi. Eigentumswohnung
D-68794 Oberhausen-Rheinhausen

289.000 **79** **3,5**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR 289.000

Provision inkl. Mwst.

Kaufpreis Stellplatz EUR 11.000

Anbieter



Sylvia Ams Immobilien & Vermietungen

Lanzstraße 2a
D-68794 Oberhausen
Telefon: 07254/98590-0
Fax: 07254/98590-50
Kommunikation:



Bürozeiten:
Mo. bis Fr. 09:00 - 17:00 Uhr

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	79
Anzahl Zimmer	3,5
Grundstück m ²	640
Etagenlage	-1
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	2022
Frei ab	sofort
Qualität	Luxus

Kurzexposé

Hier angeboten wird eine moderne und luxuriöse 3-Zimmerwohnung in einem 2022 erbauten 7-Familienhaus. Die Wohnung befindet sich im Souterrain des Hauses und wird durch riesige begrünte Lichthöfe von Sonnenstrahlen erhellt. Dies sticht Ihnen bereits beim Betreten der Wohnung direkt ins Auge. Eine energieeffiziente Massivbauweise mit automatischer Be.- und Entlüftungsanlage sorgt für ein ideales Klima in Ihrem neuen Zuhause. Gerne erhalten Sie eine ausführliche Baubeschreibung. Nach Durchqueren des hochwertigen allgemeinen Treppenhauses gelangen Sie zur angebotenen Wohnung. Hier erwartet Sie bereits der großzügige Wohn.- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterelemente, mit Blick auf die herrlich begrünten Lichthöfe, lässt jedem Pflanzenliebhaber das Herz aufgehen. Der einheitliche Designvinylboden in verschiedenen Naturtönen werten das klare Design der Wohnung mit Gemütlichkeit auf. Die darauf abgestimmte Einbauküche, eines namhaften Küchenstudios aus dem Ort, wurde perfekt auf das Interieur abgestimmt. Fronten in Kombination mit einer modernen Arbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten lassen keine Wünsche offen.

Eine Kücheninsel lädt nicht nur zum Snacken zwischendurch ein, sondern verspricht auch eine gesellige Zeit während des Kochens.

Auf der restlichen Fläche von ca. 49 m² bleibt es Ihnen überlassen, wie Sie den Raum gestalten. An Platz mangelt es Ihnen definitiv nicht.

In den kälteren Jahreszeiten versorgt die Fußbodenheizung, welche in allen Räumen separat zu steuern ist, die Wohnung mit Wärme. In den heißen Monaten sorgt die exzellente Bauweise für angenehme Raumtemperaturen. Das erste Zimmer mit ca. 11 m² bietet viele Möglichkeiten, ob Ankleidebereich mit Büro, Gäste.- oder Kinderzimmer. Anschlüsse für Internet und TV lassen Freiraum und Flexibilität für die Nutzung des Zimmers. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Hauptschlafzimmer, da sich daneben das Tageslichtbad befindet. Kommen Sie zu Hause in den Genuss eines Bad en Suite und fühlen Sie sich wie im Luxushotel. Neben dem WC und dem Waschbecken, bekommen Sie nicht nur eine bodenebene Dusche, sondern auch noch eine Badewanne. In dieser Wohnung bleiben keine Wünsche offen.

Wohnfläche: 79,49 m²

Nutzfläche: " Außenstellplatz mit 12,50 m²

" Allgemeine Abstellfläche für Müll und Fahrräder im Außenbereich

" Allgemeiner Wasch.- und Trockenraum

" Allgemeine Spielplatzfläche

Raumaufteilung: " Wohnen/Kochen /Essen auf 49,31 m²

" Schlafzimmer 1 mit 14,65 m²

" Schlafzimmer 2 mit 11,19 m²

" Tageslichtbad 6,80 m²

Ausstattung:

" Automatisches Be.- und Entlüftungssystem von Helios in allen Räumen

" Fußbodenheizung via Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Solar zur Warmwasseraufbereitung

" Effizienzhaus EE 55

" Für den Nachweis zur Luftdichtigkeit des Gebäudes wurde ein Blower -Door -Test gemacht

" Fußbodenheizung in allen Räumen durch getrennten Heizkreise separat steuerbar.

" Elektrische Rollläden an allen Fenstern

" Einheitlicher Designvinylboden in alle Wohnbereichen

" Tageslichtbad mit Dusche, Wanne, WC und Waschbecken halbhoch gefliest außer im Bereich der bodenebenen Dusche

" Badezimmersausstattung Hansgrohe Armaturen, Geberit Sanitärprodukte und Badewanne von der Firma Pfeiffer und May - Serie Cara.

" Einheitliche Wand.- und Bodenfliesen im Badezimmer

" Großzügige begrünte Lichthöfe vor allen Wohnräumen

" Hochwertige Einbauküche des Küchenstudios- Küche 3000 inkl. hochwertiger Elektrogeräte

" Stellplatz zuzüglich 11.000 €

" Allgemeine Abstellfläche für Müll und Fahrräder im Außenbereich (Biohortanlage)

" Allgemeiner Wasch.- und Trockenraum mit Ausgusswaschbecken

" Gegensprechanlage der Busch-Jäger

Lage: Die Wohnung befindet sich in Rheinhausen der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen im Landkreis Karlsruhe, Baden-Württemberg.

Sehenswürdigkeiten und Freizeitmöglichkeiten:

o Rheinufer: Das nahegelegene Rheinufer lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein und bietet schöne Ausblicke auf den Fluss.

o Vogelpark Oberhausen: Ein kleiner Tierpark mit verschiedenen Vogelarten, ideal für Familienausflüge.

o Naturschutzgebiet Wagbachniederung: Ein bedeutendes Feuchtgebiet mit reicher Vogelwelt, ideal für Naturbeobachtungen.

o Erlichsee: Ein beliebter Badensee mit Campingplatz, ideal für Wassersport und Erholung.

o Hardtsee Ubstadt-Weiher: Ein beliebter Badensee mit Campingplatz, etwa 15 km entfernt, ideal für Wassersport und Erholung.

o Eremitage Waghäusel: Ein historisches Schloss mit Parkanlage, etwa 10 km entfernt, das kulturelle Veranstaltungen und Führungen anbietet.

o Kaiserdom zu Speyer: Ein UNESCO-Weltkulturerbe und beeindruckendes Beispiel romanischer Architektur, ca. 20 km entfernt.

Verkehrsanbindung öffentlichen Nahverkehr als auch im Individualverkehr: o Bahn: Die Gemeinde besitzt keinen eigenen Bahnhof. Der nächstgelegene Bahnhof ist Waghäusel, etwa 15 Gehminuten entfernt. Von dort verkehrt die S-Bahn-Linie S9 im Halbstundentakt zwischen Mannheim und Karlsruhe.

o Bus: Die Buslinie 128 des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV) verbindet Oberhausen-Rheinhausen mit dem Bahnhof Waghäusel.

Zusätzlich bietet die Buslinie 194 eine Verbindung nach Philippsburg, wo Anschluss an die Stadtbahn Karlsruhe besteht

o Bundesstraße B36: Diese verläuft durch das Gemeindegebiet und bietet eine direkte Verbindung nach Mannheim im Norden und Karlsruhe im Süden.

o Autobahnen: Über die B36 sind die Autobahnen A5 und A6 gut erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

o Rheinfähre: In Rheinhausen gibt es eine Personen- und Fahrradfähre über den Rhein nach Speyer, die eine direkte Verbindung ins benachbarte Rheinland-Pfalz bietet.

o Fernbusse: Von Oberhausen-Rheinhausen bestehen Fernbusverbindungen zu verschiedenen Städten, darunter Bruchsal, Wiesloch, Frankfurt am Main, Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe.

o Flughäfen: Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden (FKB) und der Flughafen Frankfurt am Main (FRA), die beide mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Energieausweis: Endenergiebedarf 16 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf des Gebäudes 15 kWh/(m²*a)

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	07.03.2023
Gültig bis	06.03.2033
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energiestandard	KfW Effizienzhaus 55
Primärenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	15
Endenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	16
Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Baujahr Gebäudeerweiterung	2022
Baujahr Heizung	2022

Sylvia AMS

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden momentan überarbeitet und stehen Ihnen bald wieder zur Verfügung.

Wir danken für Ihr Verständnis.