

Erdgeschosswohnung im Dreifamilienhaus mit eigenem Eingang, Gartensondernutzung und zwei Garagen

Ihr persönliches Exposé

Objekt-Nr.: 3974



Capital

MAKLER-KOMPASS
MAY 09 2023

Top-Makler Oberhausen



Höchste Note für

SVI GmbH Oberhausen

IM FORT. 0.000 Makler

GEHTG. RM. 10-21



Objekt-Nr. 3974

 Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Allgemeine Angaben:		Weitere Merkmale:	
Ort:	Oberhausen	Garage / Carport:	2 /
Ortsteil:	Heide	Separate Dusche:	Ja
Kaufpreis:	220.000 €	Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.	Garten:	Objekt mit Garten
Wohnfläche:	ca. 120 m ²		
Anzahl Zimmer:	4,50		
Baujahr:	1980		
Objektzustand:	renovierungsbedürftig		

Objektbeschreibung:

Optimal zwischen Osterfeld Heide und Eisenheim gelegen, bietet Ihnen diese im Jahr 1980 erbaute Eigentumswohnung die perfekte Kombination aus guter Anbindung und ruhiger Lage. Um Ihnen in Ihrem neuen Zuhause genügend Freiraum zu ermöglichen, bietet Ihnen diese Immobilie eine großzügige Wohnfläche von insgesamt rund 120 m² verteilt auf 4,5-5,5 Räume. Der Voreigentümer hat von dem großzügigen offenen Wohn-Ess- und Kochbereich ein Büro abgetrennt wodurch aktuell 5,5 Räume zur Verfügung stehen. Die Fußbodenheizung mit dem Marmorboden sorgt für ein behagliches Wohngefühl im Wohn- und Essbereich.

Hervorzuheben bei der Wohnung ist der eigene Eingang und die zwei Kinderzimmer, die der Wohnung einen Hauscharakter verleihen. Neben dem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich und den drei Schlafräumen verfügt die Erdgeschosswohnung noch über ein Gäste-WC mit Dusche und Fenster und ein Hauptbad mit begehrter Dusche. Zu der Wohnung gehört ein separater Kellerteil mit Wannenbad, Hobbyraum, Toilette und zwei Lagerkellern mit Ausgang in den eigenen Gartenanteil. Das Gartensondernutzungsrecht ist auch über ein großes Hebe-, Schiebetürenelement im Wohnbereich zu erreichen. Ein als Rampe angelegter Weg ermöglicht einen barrierearmen Zugang vom Haus zu den beiden Garagen.

Die bereits vorhandene Einbauküche ermöglicht es Ihnen von Beginn an die Wohnung umfänglich zu nutzen. Hier bleiben Ihnen aufwendige Installationen und Wartezeiten erspart.

Die Fenster der Immobilie halten mit ihrer Isolierverglasung auch kühleren Temperaturen ohne Probleme stand. Hier wurde Holz für die Fertigung der Rahmen verwendet - und das nicht ohne Grund: Denn die Optik überzeugt. Durch die hochwertige Ausstattung wird die Qualität der Wohnung besonders deutlich, ein Beispiel: die Marmorböden, die ein einzigartiges Erlebnis sind. Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung. Bedingt durch die Krankheit des Voreigentümers wurden bis auf das Hauptbad keine wesentlichen Renovierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung vorgenommen.

Sie haben somit die Chance eine Immobilie mit einem tollen Raumkonzept und Bungalowattributen zu einem erschwinglichen Preis zu erwerben, wenn Sie bereit sind etwas Arbeit und Geld zu investieren. In der Teilungserklärung wurde Ihnen bereits das Recht eingeräumt auf der Terrassenfläche einen Wintergarten zu errichten und einen Außenkamin.

Überzeugen Sie sich selbst von dem Potential der Wohnung.

Die Verkaufspreisermittlung findet im geschlossenen Angebotsverfahren statt. Sie haben die Gelegenheit bei Interesse an der Wohnung EINMALIG ein Gebot bei uns im System zu hinterlegen. Dieses Gebot kann gleich dem Angebotspreis sein, darüber, oder auch darunter. Wir haben dieses Verfahren gewählt, um im Rahmen einer Erbaueinwanderung sauber die Angebote zu dokumentieren. Im Rahmen der Besichtigung erhalten Sie gerne nähere Informationen zur weiteren Abwicklung und den Zugangscode für Ihr Gebot.

Lagebeschreibung Oberhausen, Heide

An der Grenze von Osterfeld-Heide und Eisenheim, eingebettet zwischen den Ortsteilen Sterkrade, Klosterhardt und Osterfeld in direkter Nähe zur Stadtgrenze Bottrop liegt Ihr neues Zuhause. In unmittelbarer Nähe ist der Volksgarten und die begrünte Trasse die zu kurzen Ausflügen einladen. Auch das Freizeitbad Sterkrade, die Sportanlage Friesenhügel und der öffentliche Golfplatz sind nicht weit entfernt. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Die ÖPNVtrasse zum Centro und dem Bahnhof Oberhausen ist fußläufig erreichbar. Von hier aus können Sie problemlos alle Ziele erreichen. Sehr positiv für Familien ist, dass Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Grundschulen auch für kleine Kinder in unmittelbarer Nähe liegen. Aber auch weiterführende Schulen sind nur wenige Minuten entfernt.

Ihr Ansprechpartner:



Kirsten Vallen
Telefon: 0208 8343784
E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

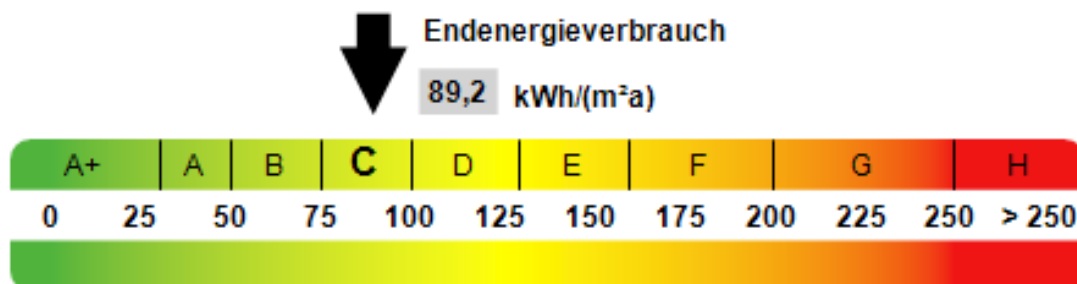
Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude

Mit dem Energieverbrauchsausweis können Käufer oder Mieter noch vor Vertragsabschluss abschätzen, welche Energiekosten in etwa auf sie zukommen. Bei Vermietung und Verkauf von Häusern oder Wohnungen ist der Energieausweis (von wenigen Ausnahmen abgesehen) seit dem Jahr 2008 bzw. dem Jahr 2009 Pflicht.

Um den Kennwert mit anderen Gebäuden vergleichbar zu machen, hilft das farbige Energieausweis-Label zur Einschätzung der hier zum Kauf/zur Miete angebotenen Immobilie. Es informiert auf den ersten Blick über die energetische Qualität eines Gebäudes. Gebäude mit hoher bzw. guter Energieeffizienz liegen im grünen Bereich und die mit niedrigerer bzw. schlechterer Energieeffizienz tendieren bis hin in den roten Bereich.

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis*
Heizungsart:	Etagenheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	89,20 kWh/(m ² *a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser:	Ja
Baujahr:	1980
Energieeffizienzklasse:	C

* Beim Energieverbrauchsausweis wird der Energieverbrauchskennwert (für Endenergie) rechnerisch auf der Grundlage der tatsächlichen Heiz- und ggf. Warmwasserkosten (der letzten 3 Jahre vor Ausstellung des Energieausweises) nach der Heizkostenverordnung oder anderer geeigneter Verbrauchsdaten des gesamten Gebäudes ermittelt. Über Klimafaktoren werden die Verbrauchsdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet, sodass zum Beispiel besonders harte Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes führen. Trotzdem sind die Kennwerte stark vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner abhängig.



Fotogalerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer-Essbereich



Küche

Fotogalerie



Bad

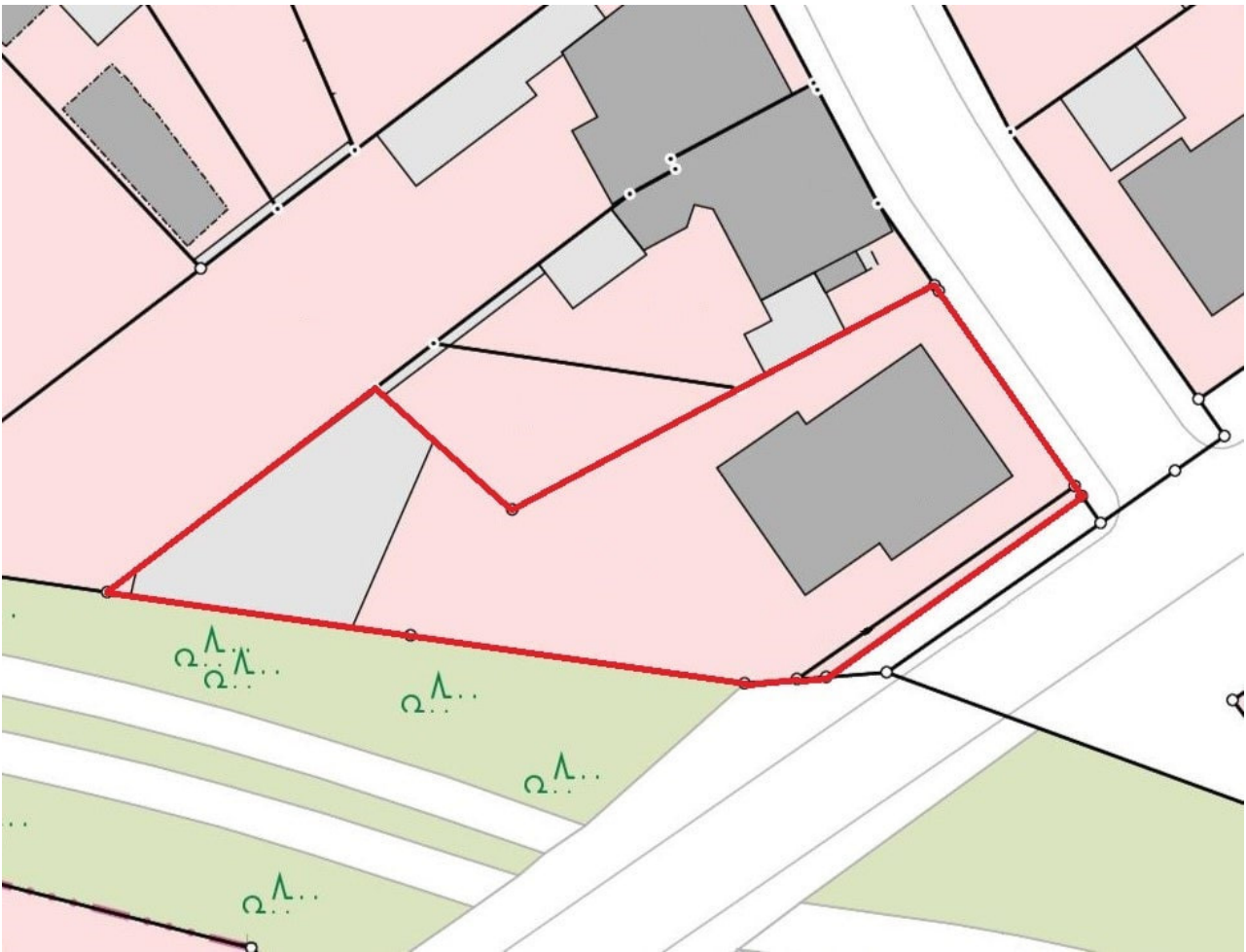


Garten



Garagenhof

Stadtplan und Flurkarte



Flurkarte

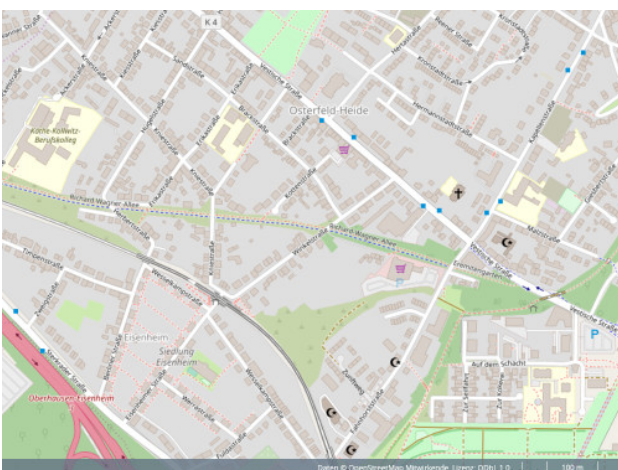


Bild aus Kartenansicht

Grundrisse



Grundriss Keller

Grundrisse



Grundriss

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Angebote

Hinsichtlich der von uns angebotenen Objekte ist die Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen (nachstehend SVI GmbH) auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter/Verpächter, Bauherren/Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann die SVI GmbH daher keine Haftung übernehmen. Darüber hinaus haftet die SVI GmbH nicht für die vom Verkäufer, Vermieter/Verpächter oder Bauherren/Bauträger zugesicherten Eigenschaften und/oder für die Beschaffenheit der angebotenen Objekte sowie die Bonität der Vertragspartner. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Vermietung oder Verpachtung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

Eine Zuwiderhandlung und/oder der Bruch der Vertraulichkeit kann eine Schadensersatzpflicht nach sich ziehen.

2. Vorkennntnis

Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und er hat den Nachweis zu führen, woher die Vorkennntnis konkret stammt.

3. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt bzw. dieser durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete, Erbbaurecht statt Kauf, etc.). Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts aus von einer Partei zu vertretenden oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei Ausübung eines Anfechtungsrechts durch unseren Angebotsempfänger (unseren Kunden), das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Vertragspartei begründet ist, tritt anstelle unseres Provisionsanspruchs ein Schadensersatzanspruch gegen den Anfechtenden. Im Falle einer Alleinbeauftragung besteht der volle Provisionsanspruch auch dann, wenn der Vertrag durch die Eigeninitiative des Verkäufers, Vermieters/Pächters oder Bauträgers zustande kommt. Der Empfänger eines Exposé hat uns Anzeige zu machen, wenn und ggf. unter welchen Bedingungen ein Vertrag über das in diesem Exposé bezeichnete Objekt oder über ein anderes Grundstück des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Die Provision wird auch fällig, wenn der Vertrag zu anderen Bedingungen als in unserem Angebot oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

5. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch wird mit Beurkundung des notariellen Vertrages bzw. bei Vertragsabschluss bzw. mit Erteilung des Zuschlages fällig. Kommt infolge unserer Tätigkeit ein Vertrag oder eine vertragsähnliche Bindung zustande (Vorvertrag, Vertragsangebot, das später angenommen wird, Vorkaufrecht), wird die vorgenannte Provision ebenfalls geschuldet. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision.

6. Provisionssätze

Nachfolgende Sätze inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer sind an Maklercourtage an die SVI GmbH zu zahlen.

6a Kauf

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Käufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

6b Erbbaurecht

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallenden Erbbauzins, zahlbar vom Erbbaurechtserwerber 3,57 %.

6c An- und Vorkaufsrecht

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1,19 %.

6d Verkauf

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Verkäufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

6e Vermietung und Verpachtung

Bei Mietverträgen 2 Bruttomonatskaltmieten, bzw. bei Pachtverträgen 2/12 des Bruttojahrespachtzinses vom Vermieter/vom Verpächter.

6f Sonstige Zahlungen

Bei Abstandszahlungen, Ablösungen von Rechten und Ansprüchen aller Art, Ablösungen für Einrichtungsgegenstände, Waren, Kundenstamm, etc. vom jeweiligen Wert unabhängig von der Mietvertragsprovision vom Mieter/Pächter in Höhe von 3,57 %.

7. Vertragsverhandlungen und Abschluss

Werden aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen mit der von uns benannten Partei aufgenommen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben einen Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Ferner haben wir Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift/-Kopie und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.

8. Beendigung des Auftrages

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu informieren.

Ein vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns, Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.

9. Gültigkeit von Nebenabreden

Nebenabreden sowie Änderungen oder Ergänzungen eines Auftrages haben nur Gültigkeit, wenn diese schriftlich getroffen werden; die Einhaltung der Schriftform ist unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung.

10. Gültigkeit der Geschäftsbedingungen

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, falls sich davon einzelne Vorschriften als unwirksam erweisen. Eine etwa unwirksame Vorschrift ist so umzudeuten oder durch eine solche rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, dass dem von diesen Geschäftsbedingungen gewollten Sinn und Zweck entsprochen wird.

11. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen.

Stand: Juni 2012