

# Individuell nutzbares Familienhaus in Oberhausen- Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4163



 Stadtparkasse  
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-  
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • [www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)

 sVI

**Allgemeine Angaben:**

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Ort:              | Oberhausen              |
| Ortsteil:         | Alstaden-Ost            |
| Kaufpreis:        | 325.000 €               |
| Käufercourtage:   | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |
| Wohnfläche:       | ca. 239 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksgröße: | 747 m <sup>2</sup>      |
| Baujahr:          | 1900                    |
| Objektzustand:    | gepflegt                |

**Weitere Merkmale:**

|         |                   |
|---------|-------------------|
| Garten: | Objekt mit Garten |
|---------|-------------------|

**Objektbeschreibung:**

Dieses charmante Haus hat 4 Wohnungen, 3 davon sind frei und können sofort genutzt werden. Die Wohnungen mit insgesamt ca. 239 m<sup>2</sup> können durchaus auch miteinander verbunden werden. Jede Wohnung hat einen separaten Eingang und einen eigenen Keller.

Fremdvermietung, Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder das Leben auf ca. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen- alles ist möglich! Das Haus wurde im Laufe der Zeit regelmäßig instand gehalten.

Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gaszentralheizung, die ca. 2015 erneuert wurde.

Die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach verglast und wurden ca. im Jahr 2000 eingebaut.

Das Dach wurde ungefähr zur gleichen Zeit erneuert. Das Grundstück ist rund 747 m<sup>2</sup> groß.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Alstaden-Ost**

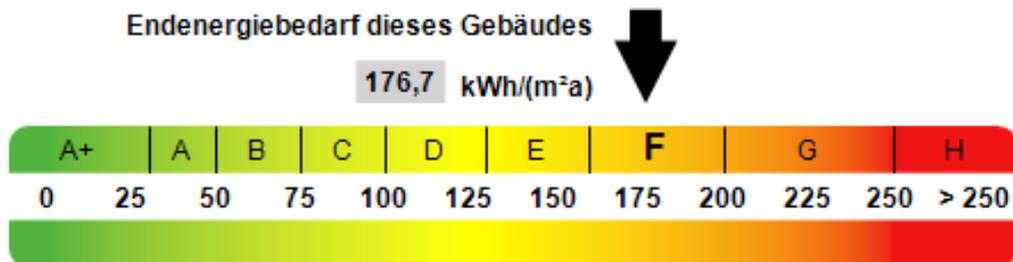
Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage unmittelbar an der Stadtgrenze zu Mülheim. Dieses angenehme Viertel ist sehr beliebt, weil Sie einerseits auf kurzen Wegen im Grünen, z. B. im Ruhrpark sind, andererseits die tollen Einkaufsmöglichkeiten auf der Heidestraße nutzen können. Wenn Sie weiter weg müssen, erreichen Sie die A40 und das Autobahnkreuz Kaiserberg ganz schnell.

**Ihr Ansprechpartner:**

Marcus Winkler  
 Telefon: 0208 8343781  
 E-Mail: [marcus.winkler@s-vi.de](mailto:marcus.winkler@s-vi.de)

**Energiebedarfsausweis für Wohngebäude**

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Art des Energieausweises:               | Energiebedarfsausweis          |
| Heizungsart:                            | Zentralheizung                 |
| wesentl. Energieträger für die Heizung: | Gas                            |
| Kennwert Endenergiebedarf:              | 176,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Baujahr lt. Energieausweis:             | 1900                           |
| Energieeffizienzklasse:                 | F                              |



## Fotogalerie



Rückansicht



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

## Fotogalerie



Zimmer Erdgeschoss



Wannenbad Erdgeschoss



Zimmer Obergeschoss



Wannenbad Obergeschoss



Garten



Garten

## Stadtplan und Flurkarte

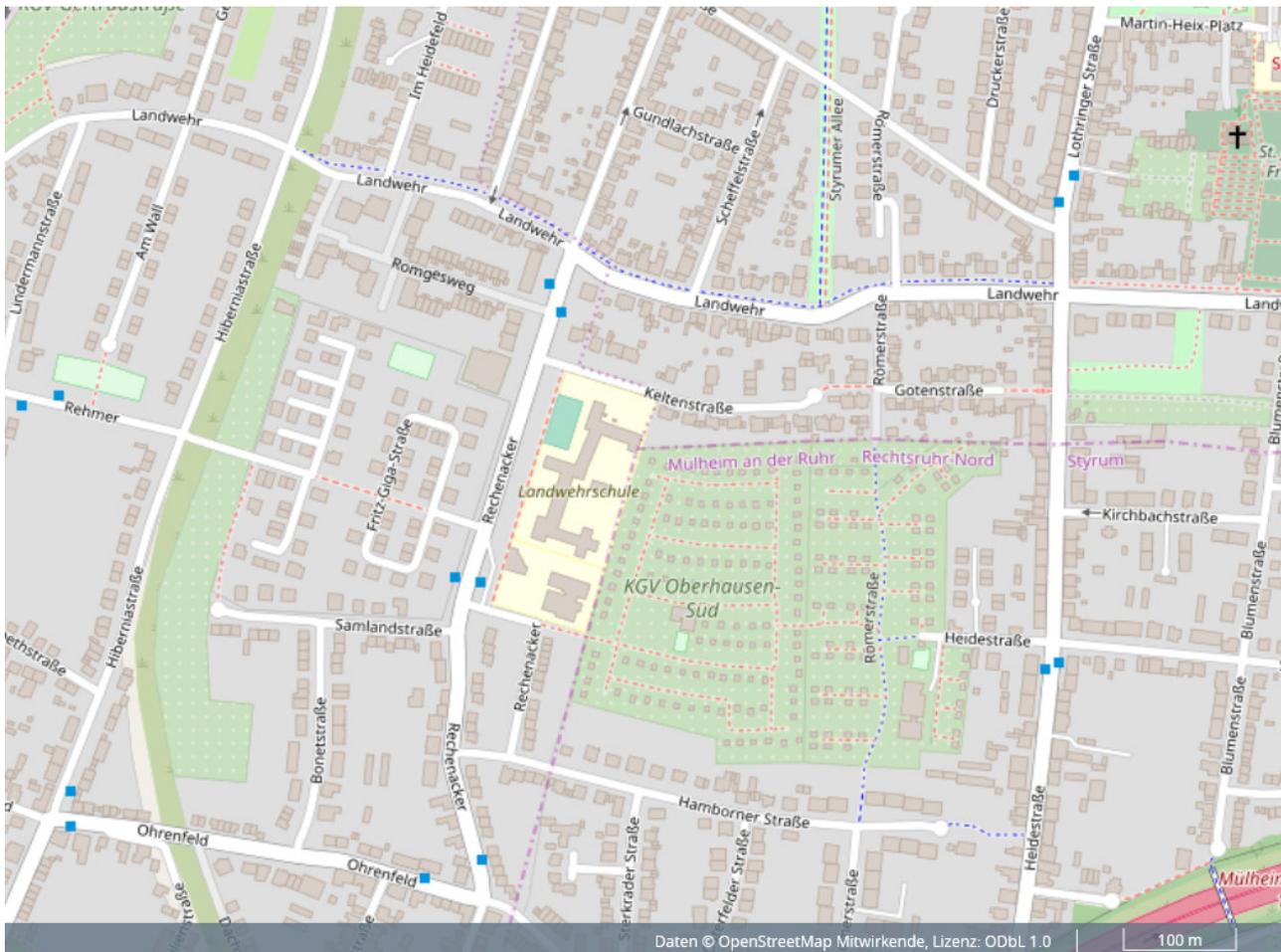


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

**Allgemeine Geschäftsbedingungen der LBS Immobilien GmbH NordWest**

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahlt der Empfänger des Angebotes unbeschadet einer Courtage der Gegenseite bei Erwerb eines Objektes durch ihn, seinen Ehepartner bzw. Lebensgefährten oder einen Verwandten eine Provision in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages unter Einschluss aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäfte (gewerbliche Anmietung anstelle Ankauf oder Ankauf statt Anmietung) an die LBS Immobilien GmbH NordWest.

Der Empfänger des Angebotes behandelt alle Angebote und Mitteilungen vertraulich. Gelangt durch eine von ihm zu verantwortende Indiskretion ein Dritter zu einem Vertragsabschluss mit einem von der LBS Immobilien GmbH NordWest nachgewiesenen Anbieter, so ist der Empfänger zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Courtage vom Wirtschaftswert des Vertrages verpflichtet.

Hinsichtlich des Objektes ist die LBS Immobilien GmbH NordWest auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus kann die LBS Immobilien GmbH NordWest für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.

Die LBS Immobilien GmbH NordWest führt ein eigenes Beschwerdemanagement. Sie nimmt an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nicht teil.