

# Klassiker! Erdgeschosswohnung mit Gartensondernutzungsrecht in ruhiger Lage von Oberhausen- Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4162



 **Sparkasse  
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)



**Allgemeine Angaben:**

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Ort:            | Oberhausen              |
| Ortsteil:       | Alstaden-West           |
| Kaufpreis:      | 189.000 €               |
| Käufercourtage: | 3,57 % inkl. ges. MwSt. |
| Wohnfläche:     | ca. 64 m <sup>2</sup>   |
| Anzahl Zimmer:  | 2,50                    |
| Baujahr:        | 1991                    |
| Objektzustand:  | renovierungsbedürftig   |

**Weitere Merkmale:**

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Garage / Carport:  | 1 /            |
| Separate Dusche:   | Ja             |
| Terrasse / Balkon: | Ja / Nein      |
| Garten:            | eigener Garten |

**Objektbeschreibung:**

Genießen Sie alle Vorzüge, die eine Wohnung benötigt!

Ihre neue Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss in einer ca. im Jahr 1991 erbauten Eigentumswohnungsanlage.

Rund 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 2,5 Zimmer.

Über die Diele erreichen Sie alle Räume.

Im vorderen Bereich der Wohnung befindet sich der Schlafraum. Das helle Wohnzimmer mit offenem Kochbereich befindet sich im hinteren Teil der Wohnung.

Von hieraus geht es direkt auf die Terrasse und in Ihren eigenen Garten (Sondernutzungsrecht) mit perfekter Südausrichtung.

Das innenliegende Bad rundet das Raumangebot der Wohnung ab.

Für Ihr Auto steht eine PKW-Garage zur Verfügung, die sehr komfortabel direkt über Ihren Garten begehbar ist.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und melden Sie sich gerne bei uns für weitere Informationen.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Alstaden-West**

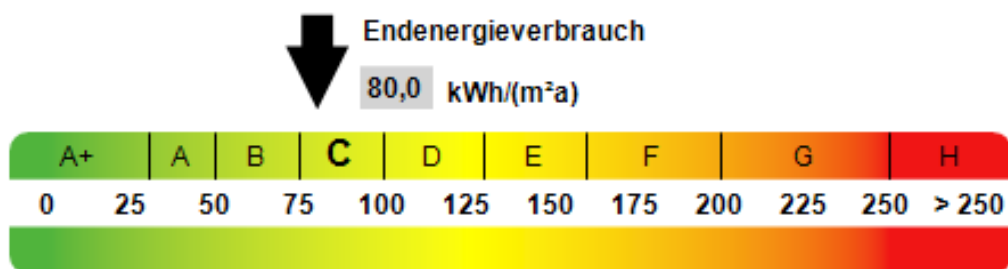
Sehr schöne und ruhige Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Naherholungsgebiete, wie z.B. der Ruhrpark, die Ruhrwiesen oder auch das Styumer Stadion laden zu ausgedehnten Spaziergängen, zahlreichen Sport- und Spielmöglichkeiten oder erholsamer Freizeit ein.

**Ihr Ansprechpartner:**

Patrick Gordon  
Telefon: 0208 8343781  
E-Mail: patrick.gordon@s-vi.de

**Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude**

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| Art des Energieausweises:               | Energieverbrauchsausweis |
| Heizungsart:                            | Zentralheizung           |
| wesentl. Energieträger für die Heizung: | Gas                      |
| Kennwert Endenergiebedarf:              | 80 kWh/(m²*a)            |
| inkl. Aufbereitung Warmwasser:          | Ja                       |
| Baujahr lt. Energieausweis:             | 1991                     |
| Energieeffizienzklasse:                 | C                        |



## Fotogalerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick zur Küche



Küche

## Fotogalerie



Schlafzimmer



Bad



Terrasse



Garten

## Stadtplan und Flurkarte

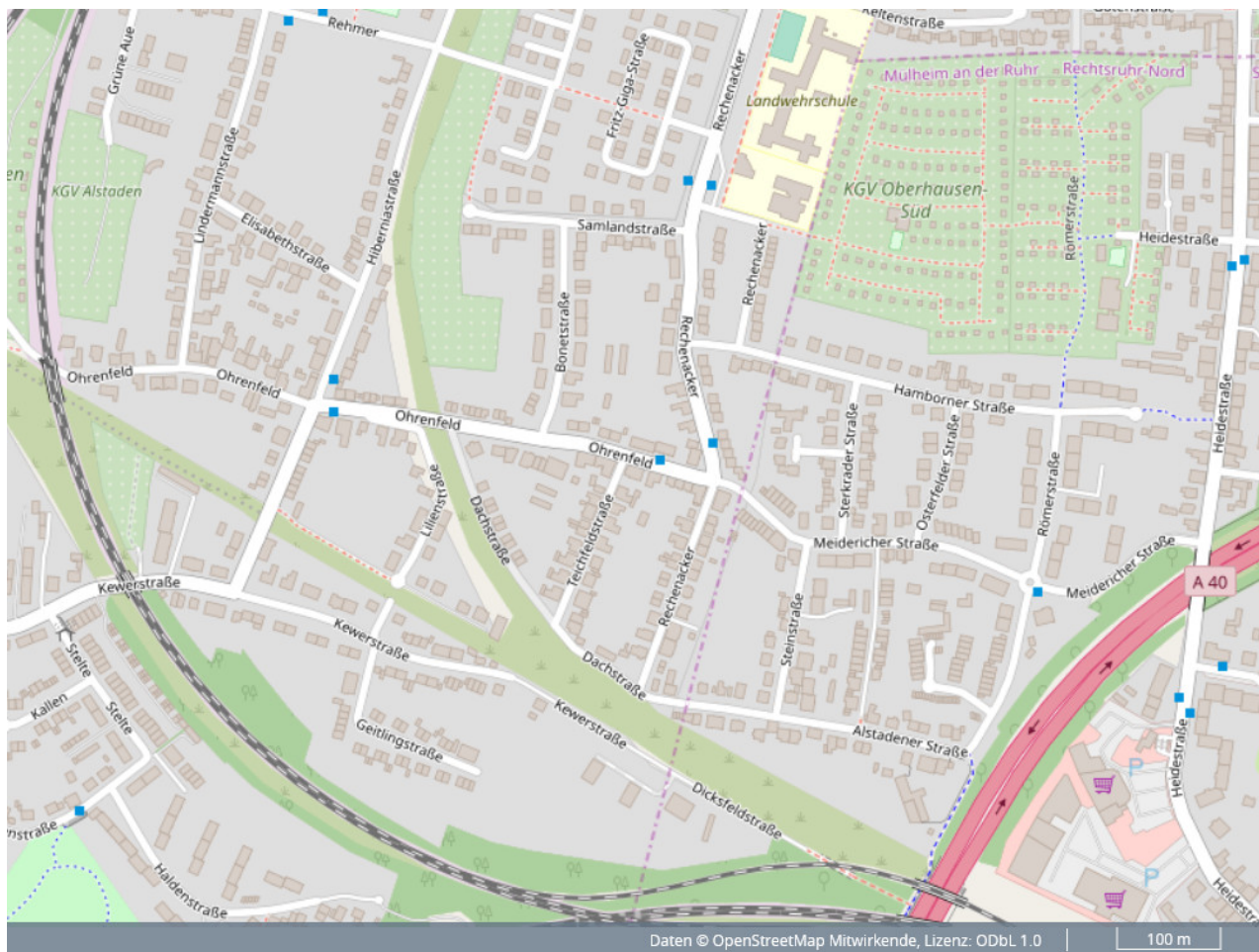


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



**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)



## Grundrisse



Grundriss

**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.