

Attraktives 2-3-Familienhaus in Oberhausen-Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4191



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Allgemeine Angaben:

Ort:	Oberhausen
Kaufpreis:	485.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 236 m ²
Grundstücksgröße:	369 m ²
Baujahr:	1903
Objektzustand:	gepflegt

Weitere Merkmale:

Garten:	eigener Garten
---------	----------------

Objektbeschreibung:

Das attraktive 3-Familienhaus kann individuell genutzt werden. Die Hauptwohnung im Erdgeschoss ist frei und kann sofort bezogen werden. Auf rund 125 m² beeindruckt der große, helle Wohnraum mit großer Schiebe-/Hebeanlage zur Sonnenterrasse. Der separate "Elternbereich" hat im Schlafraum elegante Einbauschränke, ein tolles Bad mit begehrter Dusche und einen Extraraum, den man gut als Büro nutzen kann. Für den Nachwuchs gibt es 2 Kinderzimmer mit einem außergewöhnlich chicen Bad. Die Küche ist groß genug, um sich kulinarisch auszutoben. Die Ausstattung ist gehoben. Die zeitlos eleganten Granitböden passen zu den meisten Einrichtungsstilen.

In der 1. Etage und im Dach befindet sich eine schöne, rund 79 m² große Maisonettewohnung mit Dachterrasse, die vermietet ist. Die Nettokaltmiete beträgt 664,20 EUR im Monat.

Ebenfalls in der 1. Etage gibt es eine kleine, ca. 32 m² große 2-Raumwohnung, die auch sehr gut als Homeoffice oder als Unterkunft für älteren Nachwuchs dienen kann. Hier müssen vor Bezug noch einige Renovierungsarbeiten erfolgen.

Der Garten ist mit einem Teich und 2 weitere Terrassen schön angelegt.

Das Haus hat eine Photovoltaik-Anlage mit 10 KW-Speicher.

Lagebeschreibung Oberhausen

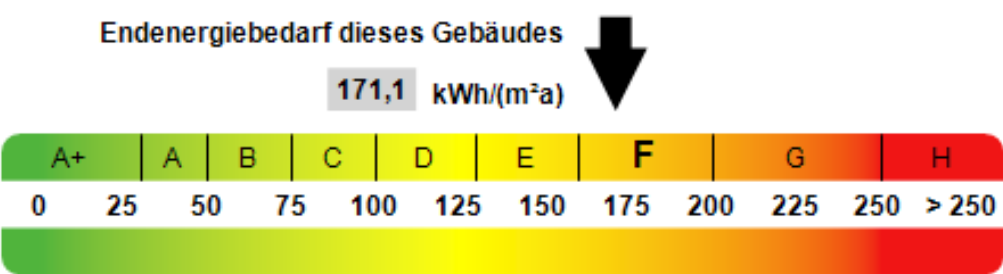
Sehr schöne und ruhige Wohnlage im Landwehrviertel, das Teil des bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden ist. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten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

Ihr Ansprechpartner:

Marcus Winkler
Telefon: 0208 8343781
E-Mail:
marcus.winkler@s-vi.de

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	171,12 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1903
Energieeffizienzklasse:	F



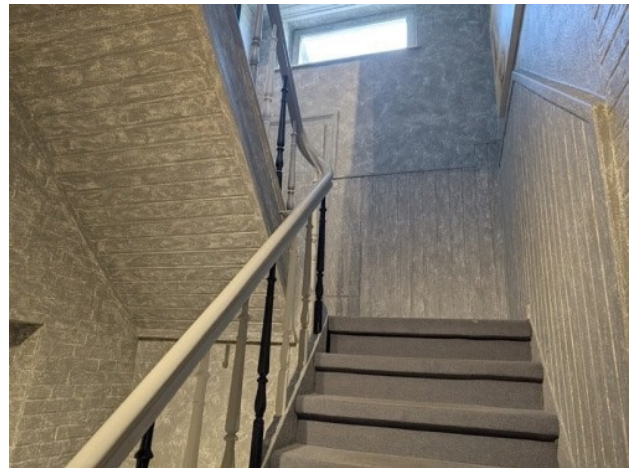
Fotogalerie



Eingang



Flur zum Treppenhaus



Treppenhaus

Fotogalerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



Küche



Diele



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Fotogalerie



Schlafraum



Büro



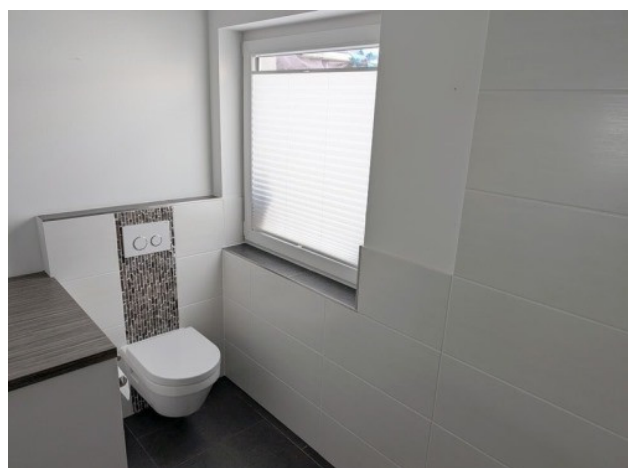
Bad 1



Bad 1



Bad 2



Bad 2

Stadtplan und Flurkarte

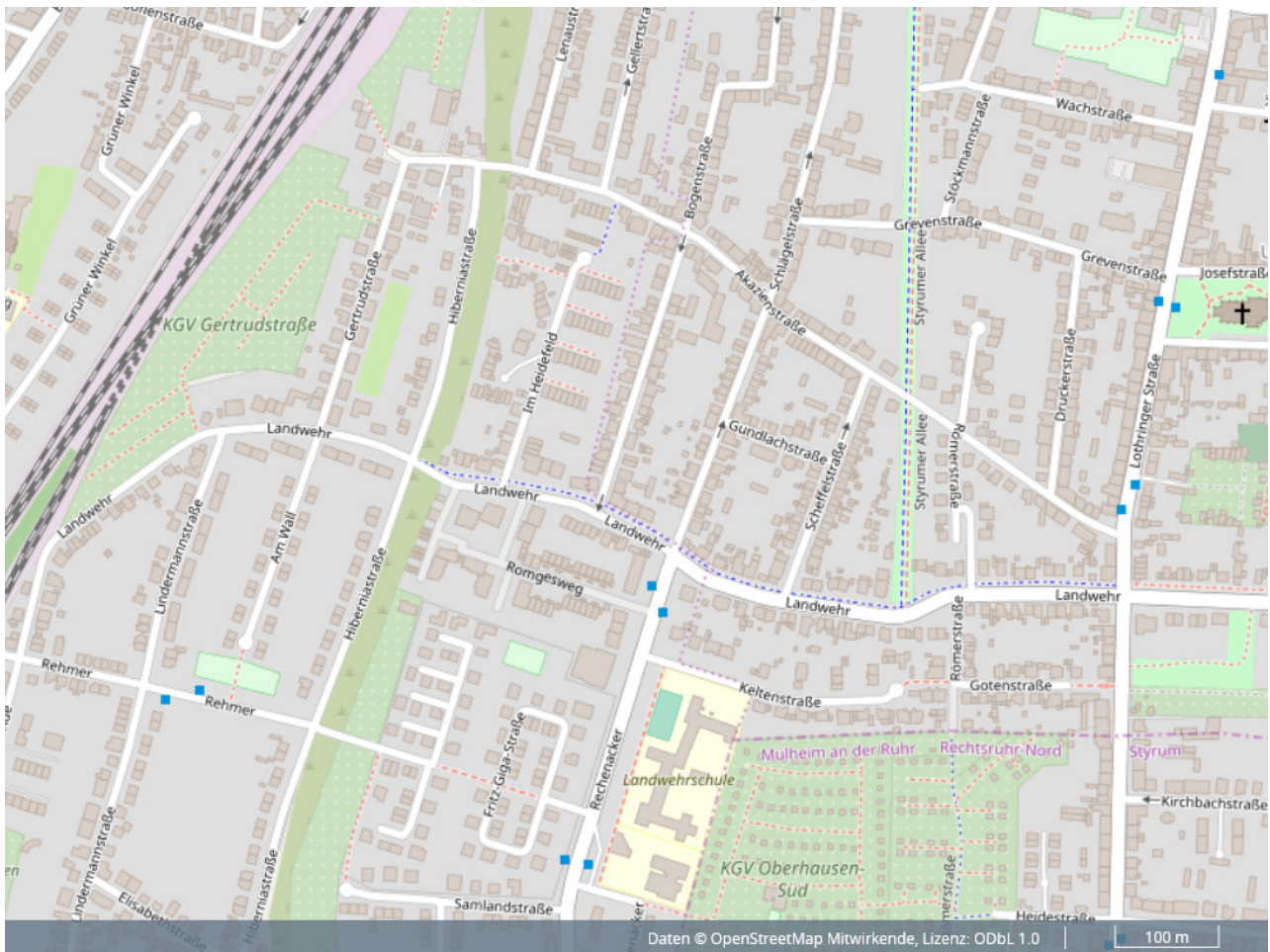


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



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.