

Historisches Zweifamilienhaus mit separaten Einheiten und mit Garten in Oberhausen- Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4202



 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
Ortsteil:	Alstaden-Ost
Kaufpreis:	379.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 186 m ²
Grundstücksgröße:	637 m ²
Anzahl Zimmer:	8
Baujahr:	1892
Objektzustand:	renovierungsbedürftig

Weitere Merkmale:

Separate Dusche:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Nein
Garten:	Objekt mit Garten

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus in Oberhausen-Alstaden. Das Objekt wurde im Jahr 1892 in massiver Bauweise errichtet. Das großzügige Wohngebäude bietet eine Wohnfläche von ca. 186 m² und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Größe von ca. 637 m². Insgesamt umfasst das Haus 8 Zimmer, die sich auf 1,5 Geschosse verteilen und somit viel Raum für individuelle Wohnideen bieten. Das Gebäude ist derzeit renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit eröffnet, das Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Die Fenster sind in traditioneller Holzrahmenbauweise mit Isolierverglasung ausgeführt, was einen guten Ausgangspunkt für weitere Modernisierungen darstellt. Das Satteldach mit Dachpfannen ist nicht ausgebaut, bietet aber weiteres Ausbaupotenzial, falls zusätzlicher Wohnraum gewünscht wird. Eine besondere Eigenschaft dieses Hauses ist seine flexible Nutzungsmöglichkeit: Die beiden Wohnbereiche sind durch eine Verbindungstür miteinander verbunden, die sich allerdings problemlos verschließen lässt. Dadurch kann das Haus ohne größeren Aufwand in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden – ideal für Familien, die Mehrgenerationenwohnen wünschen, oder für Investoren, die das Objekt zur Vermietung nutzen möchten. Der linke Bereich des Hauses verfügt über einen nachträglich angebauten Anbau mit eigenem Hauseingang. Dieser ermöglicht eine klare Trennung der beiden Wohneinheiten und erhöht so Privatsphäre und Komfort. Das Grundstück besticht durch einen großen Garten, der sowohl zur Straße hin als auch im hinteren Bereich des Grundstücks angelegt ist. Der hintere Garten ist durch einen Zaun vom öffentlichen Bereich abgetrennt, sodass hier eine geschützte, private Atmosphäre zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten entsteht. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Heizung erfolgt über eine Etagenheizung, die eine individuelle Steuerung der Wärme in den verschiedenen Bereichen ermöglicht. Die Erschließung ist vollständig vorhanden, sodass das Objekt sofort an das städtische Versorgungsnetz angeschlossen ist. Insgesamt bietet dieses historische Haus mit seinem großen Grundstück und der durchdachten Aufteilung ein vielseitiges Wohnkonzept mit großem Potenzial.

Lagebeschreibung Oberhausen, Alstaden-Ost

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.

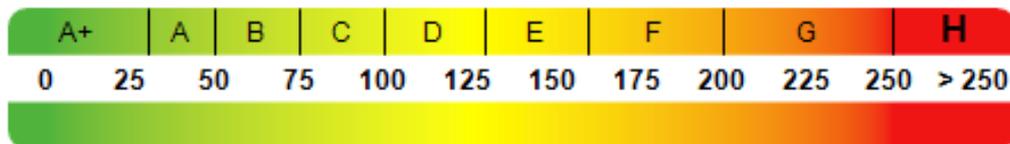
Ihr Ansprechpartner:

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

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	429,40 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1892
Energieeffizienzklasse:	H

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

429,4 kWh/(m²a)

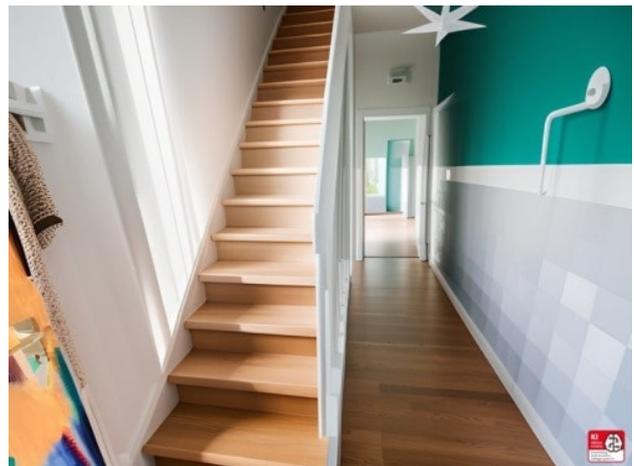
Fotogalerie



Vorderansicht



Flur rechts



Renovierungsvorschlag Flur rechts

Fotogalerie



Kinderzimmer rechts



Renovierungsvorschlag Kinderzimmer rechts



Schlafzimmer rechts



Renovierungsvorschlag Schlafzimmer rechts



WC rechts



Renovierungsvorschlag WC rechts

Fotogalerie



Wohnzimmer links



Renovierungsvorschlag Wohnzimmer rechts



WC links



Renovierungsvorschlag WC links



Bad links



Renovierungsvorschlag Bad links

Stadtplan und Flurkarte

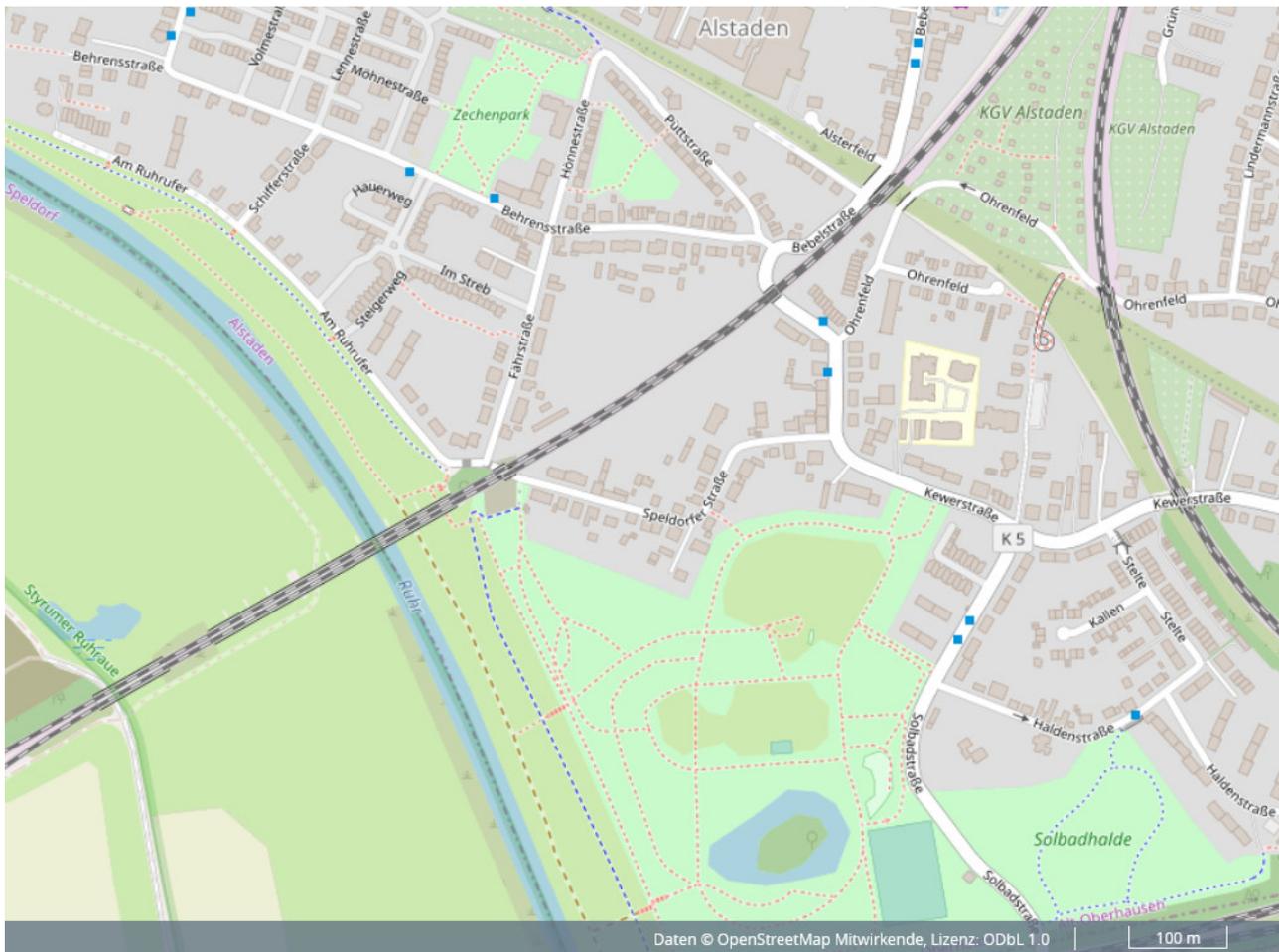


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

Grundrisse

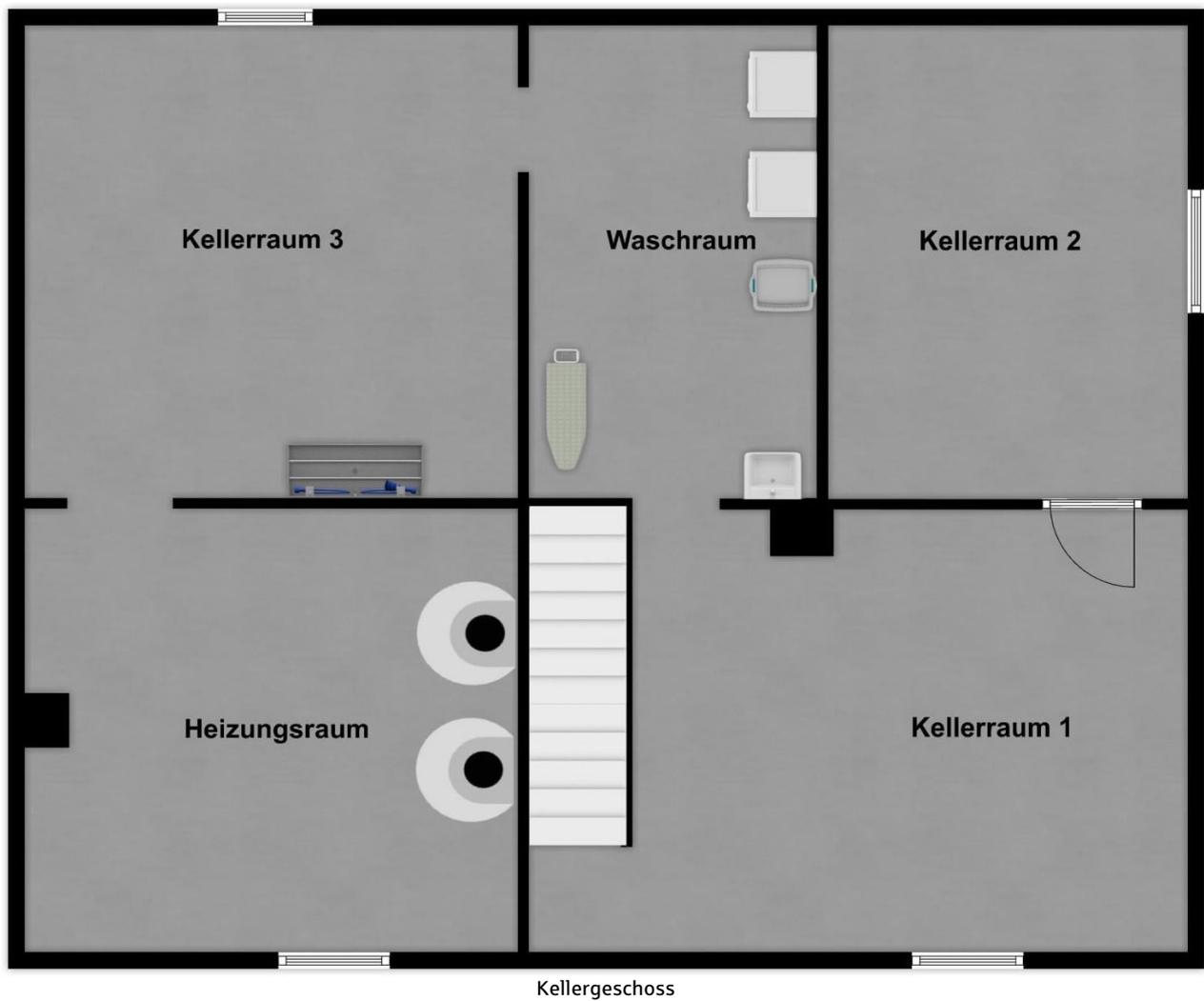


Grundrisse



Obergeschoss

Grundrisse



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.