

Wohnen & Vermieten - Zweifamilienhaus auf Traumgrundstück in Oberhausen-Buschhausen

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4210



**MAKLER
Nr. 1**



Finanzgruppe IT, Zeitschrift
Immobilienmanager 05/2025



Objekt-Nr. 4210



**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:	Buschhausen
Kaufpreis:	495.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 230 m ²
Grundstücksgröße:	1.202 m ²
Anzahl Zimmer:	9
Baujahr:	1899
Objektzustand:	gepflegt

Weitere Merkmale:

Garage / Carport:	2 /
Separate Dusche:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Nein
Garten:	Objekt mit Garten

Objektbeschreibung:

Dieses ca. im Jahr 1899 erbaute und um 1970 erweiterte freistehende Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück bietet eine klare und durchdachte Aufteilung für zwei unabhängige Wohnebenen.

Die Eigentümerwohnung befindet sich im Obergeschoss und umfasst ca. 113 m² mit vier Zimmern sowie einer ansprechenden Dachterrasse, die Erholung und sonnige Stunden im Freien garantiert. Der Bezug dieser Wohnung ist nach Absprache (etwa im x. Quartal 2026) möglich.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von rund 117 m² ist vermietet und stellt eine rentable Komponente dar. Die Jahresnettomiete beträgt ca. 7.620,00 €.

Die Räume im Innenbereich zeichnen sich durch helle, großzügige Gestaltung aus, die eine vielfältige Nutzung ermöglichen.

Das Grundstück umfasst ca. 1.202 m² und bietet viel Raum für Gestaltung, Freizeit und Gartenaktivitäten.

Zwei Garagen, von denen eine an die Erdgeschosspartei vermietet ist, bieten Platz für PKWs.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Nach Ihren gewünschten Renovierungsarbeiten kann die Eigentümerwohnung bezogen werden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Öl-Zentralheizungsanlage.

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine gute Anbindung an Infrastruktur und Nahversorgung.

Lagebeschreibung Oberhausen, Buschhausen

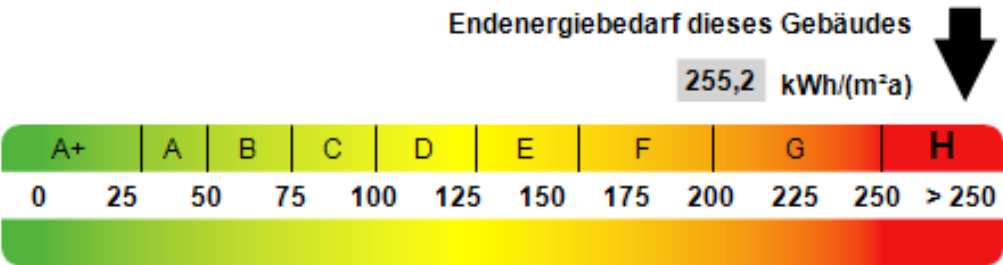
Ruhig und dennoch zentral liegt diese Immobilie in Oberhausen-Buschhausen. Ärzte, Kindergärten, Schulen und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie schnell in die Sterkrader Innenstadt sowie in das CentrO. Der nächste Autobahnanschluss ist schnell erreicht.

Ihr Ansprechpartner:

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

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Öl
Kennwert Endenergiebedarf:	255,20 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1899
Energieeffizienzklasse:	H



Fotogalerie



Ansicht Terrasse



Terrasse Erdgeschoss



Blick auf Garagenhof

Fotogalerie



Flur Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Essbereich



Essbereich-Küche



Bad Dachgeschoss



Terrasse Dachgeschoss

Fotogalerie



Garten



Hof_Garage_Garten



Garagenhof-Garten



Garten



Garagen

Stadtplan und Flurkarte

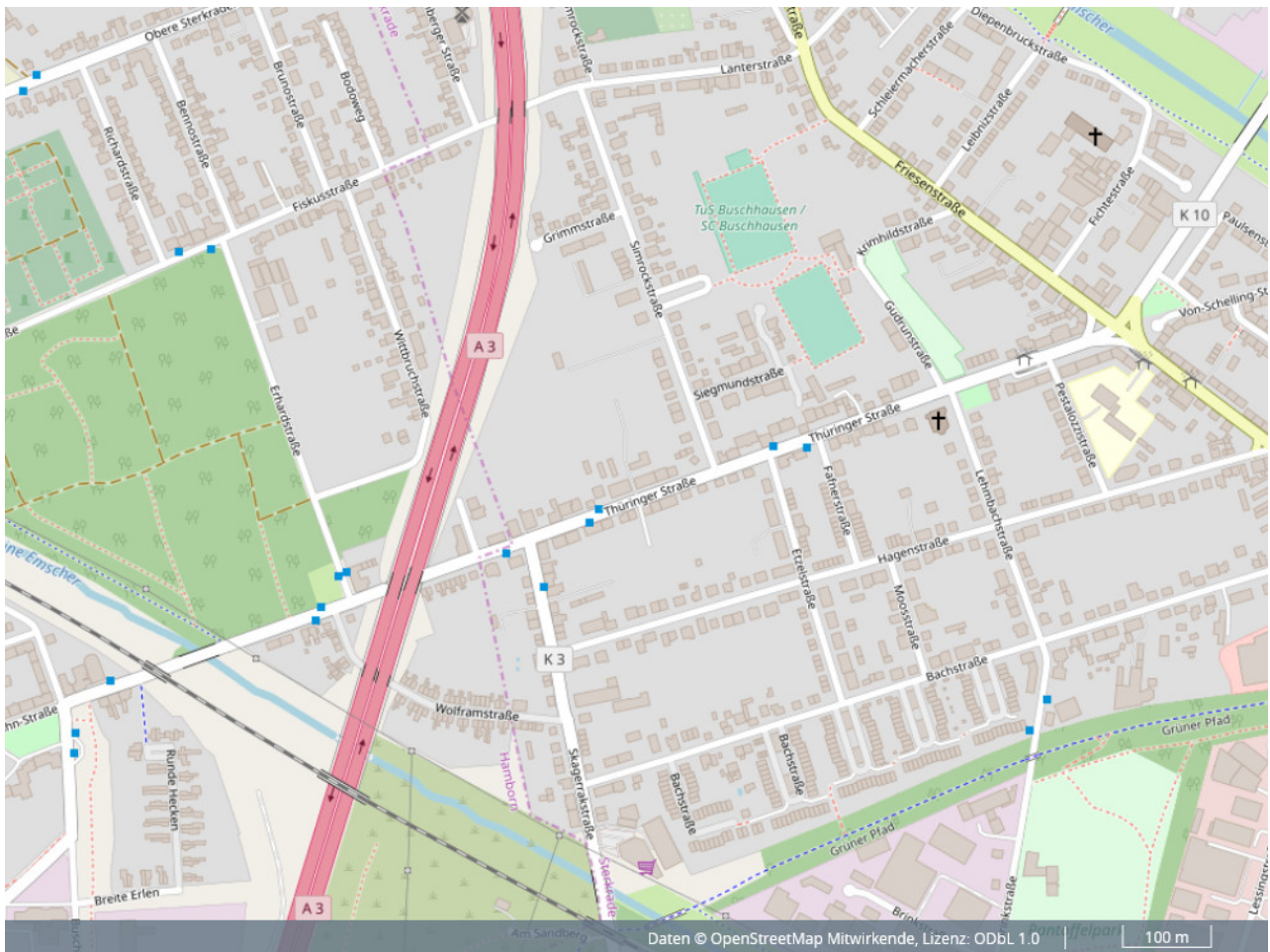


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

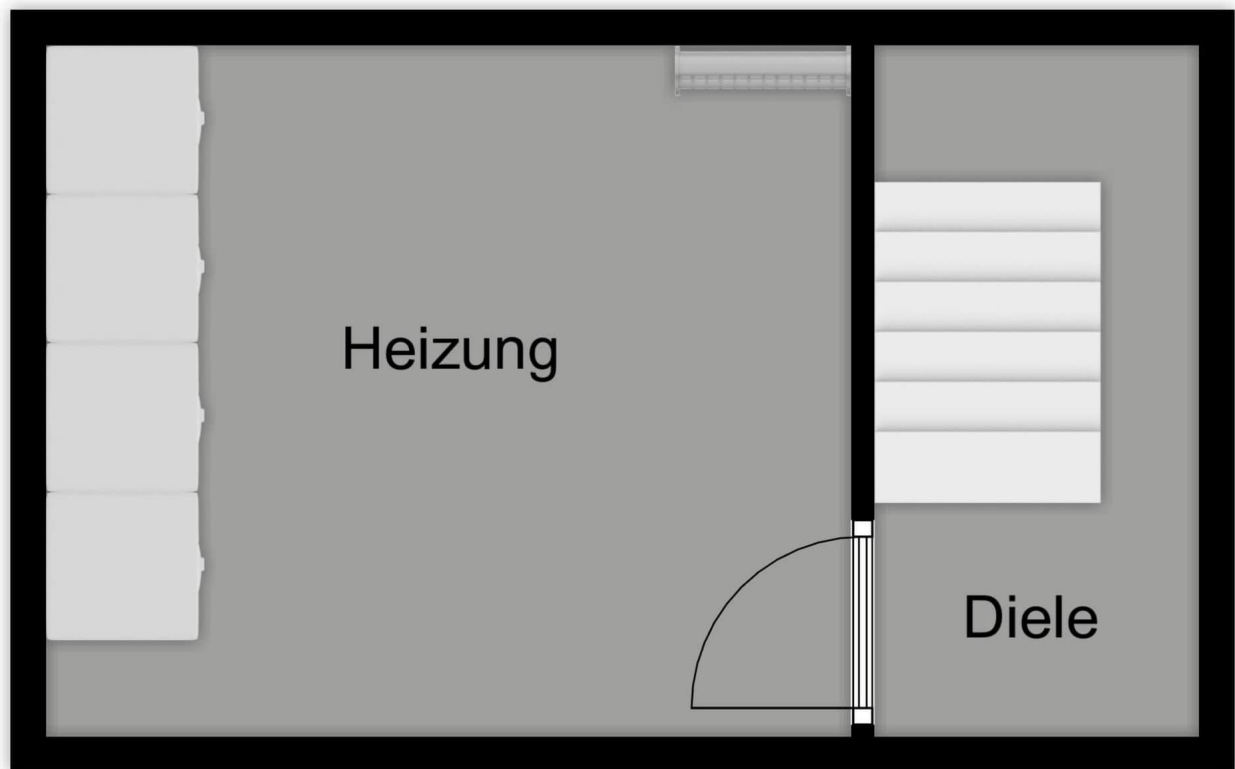
Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Grundrisse



Grundrisse



Keller

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.