

Charmantes Dreifamilienhaus mit Potenzial in OB-Alstaden zur Eigennutzung und als Kapitalanlage

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4227



 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-West
Kaufpreis:	319.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 260 m ²
Grundstücksgröße:	814 m ²
Baujahr:	1905
Objektzustand:	renovierungsbedürftig

Weitere Merkmale:

Garage / Carport:	4 /
Garten:	Objekt mit Garten

Objektbeschreibung:

Dieses Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1905 befindet sich in einer beliebten Lage von Oberhausen-Alstaden und überzeugt durch seine charakterstarke Substanz sowie eine durchdachte Nutzung.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² und einer Grundstücksgröße von 814 m² bietet das 1905 erbaute Gebäude viel Potenzial.

Die Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² ist aktuell frei und zeitnah bezugsfähig, während die beiden weiteren Wohneinheiten vermietet sind. Zusätzlich sind vier Garagen vermietet, was eine stabile Mietertragsseite sicherstellt. Die derzeitige Jahresnettomieteinnahme beträgt etwa 7.200 € und weist für die Zukunft ein deutliches Steigerungspotenzial auf.

Die Architektur trägt typische Details der historischen Bauweise und verbindet diese charmant mit praktischem Wohnkomfort. Das großzügige Grundstück bietet neben ausreichendem Grün- und Terrassebereich auch Potenzial für Modernisierungen oder eine attraktive Gestaltung der Außenanlagen. Insgesamt eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer, die eine freiwerdende Erdgeschosswohnung selbst nutzen möchten, als auch für Kapitalanleger, die von der vorhandenen Vermietung und den zusätzlichen Garagen profitieren.

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

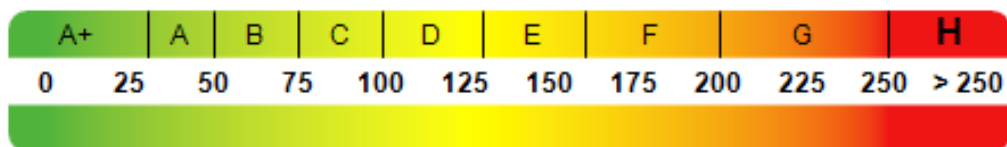
Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	265,90 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1905
Energieeffizienzklasse:	H

Endenergiebedarf dieses Gebäudes



265,9 kWh/(m²*a)



Fotogalerie



Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Fotogalerie



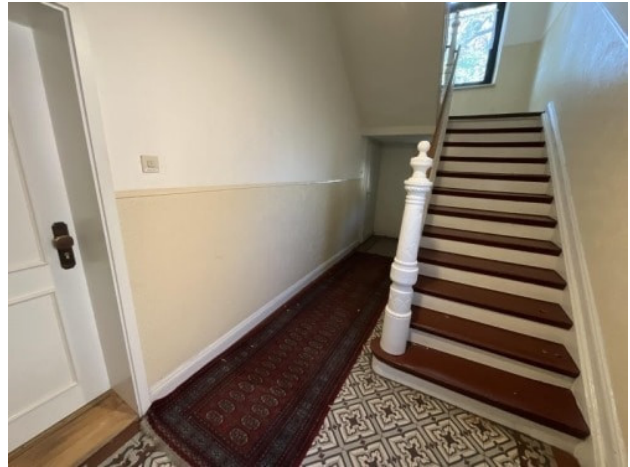
Büro



Zimmer



Flur



Treppenhaus



Garten



Garten

Fotogalerie



Garten



Garten



Garten



Hof



Seiteneingang



Rückansicht

Stadtplan und Flurkarte

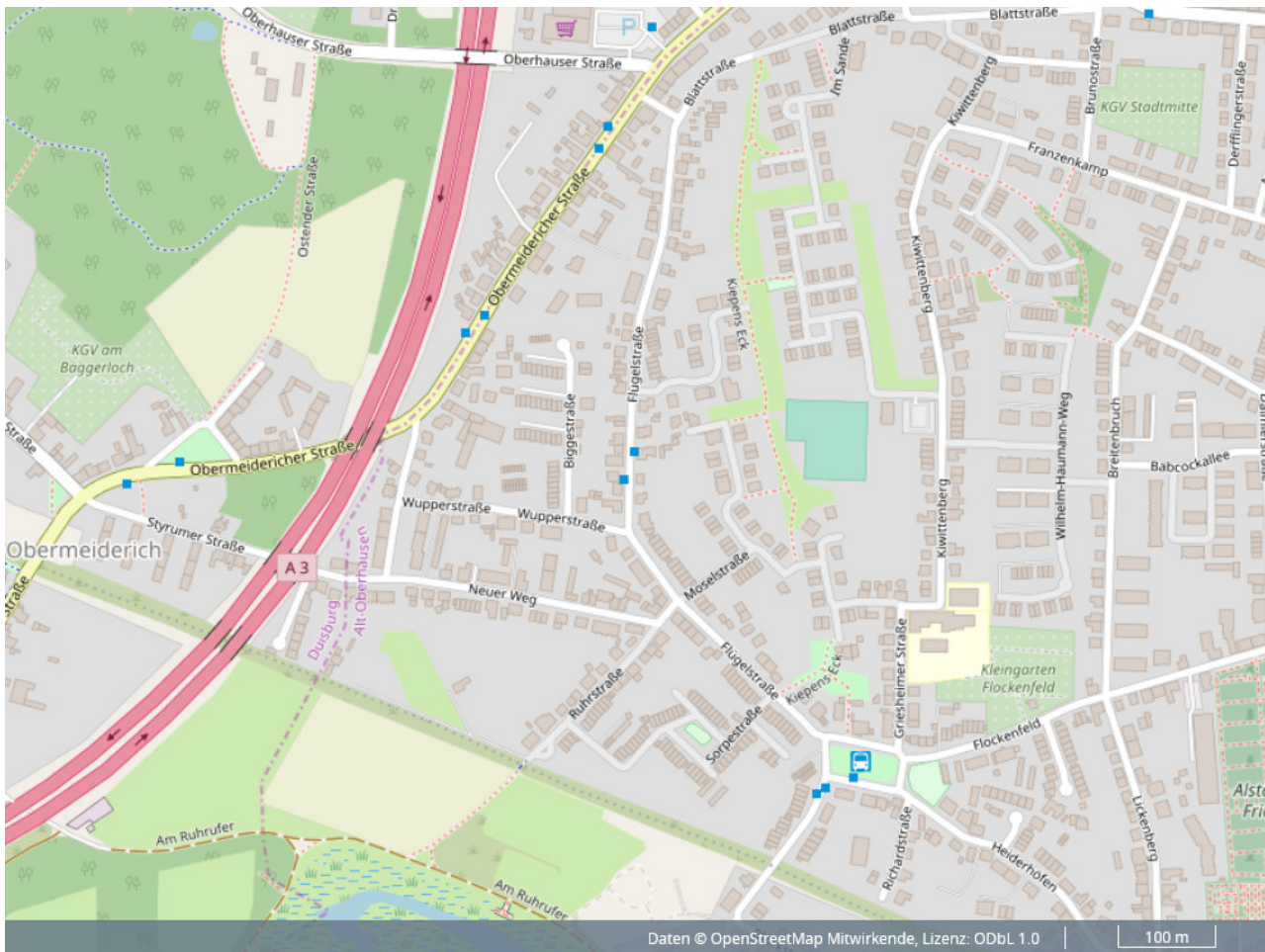


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Grundrisse



Beispiel Erdgeschoss

Grundrisse



Beispiel Obergeschoss



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Grundrisse



Beispiel Dachgeschoss

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.