

# Vermietete 2,5-Zimmer- Etagenwohnung mit Balkon und Garage in Oberhausen- Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4271



Objekt-Nr. 4271

 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)



**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Alstaden-West
Kaufpreis:	95.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 67 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	2,50
Baujahr:	1962
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Garage / Carport:	1 /
Terrasse / Balkon:	Nein / Ja

**Objektbeschreibung:**

Diese 2,5-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten 8-Parteien-Haus und bietet auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine gut nutzbare Raumaufteilung. Die Wohnung ist vermietet und eignet sich somit als solide Kapitalanlage mit einer jährlichen Kaltmiete von 6.540 €.

Der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Ziergarten ergänzt das gepflegte Gesamtbild der Wohnanlage. Die Wohnung verfügt über Kunststofffenster mit Isolierverglasung und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehört eine Garage, die den Wohnwert und den Komfort zusätzlich erhöht. Die Öl-Zentralheizung wurde im Jahr 2025 erneuert, das Dach im Jahr 2011 saniert. Die Sanitäranlagen stammen aus dem Jahr 1988 und befinden sich in einem renovierungsbedürftigem Zustand.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stellen Ihnen die Immobilie gerne persönlich vor.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Alstaden-West**

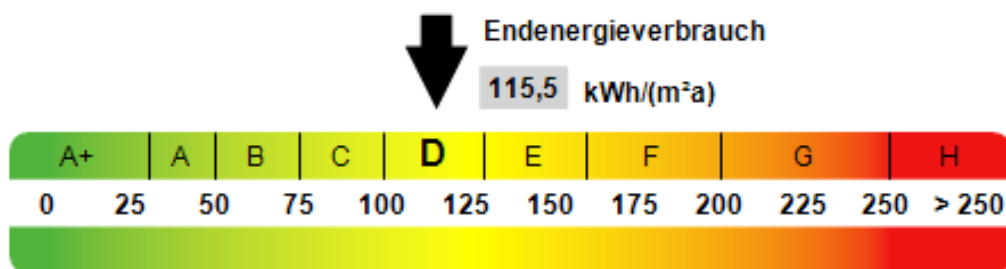
Sehr schöne und ruhige Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch 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:	Öl
Kennwert Endenergiebedarf:	115,47 kWh/(m²*a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser:	Ja
Baujahr lt. Energieausweis:	1962
Energieeffizienzklasse:	D





## Fotogalerie



Frontansicht



Rückansicht



Garten



## Fotogalerie



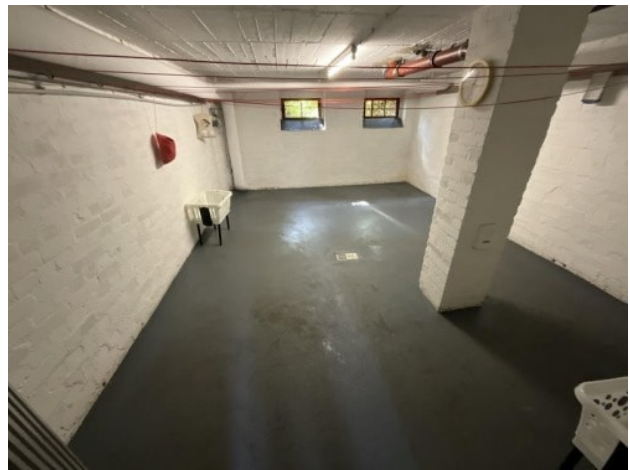
Garten



Rückansicht



Frontansicht



Trockenkeller



Waschkeller



Stadtsparkasse  
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)



## Stadtplan und Flurkarte

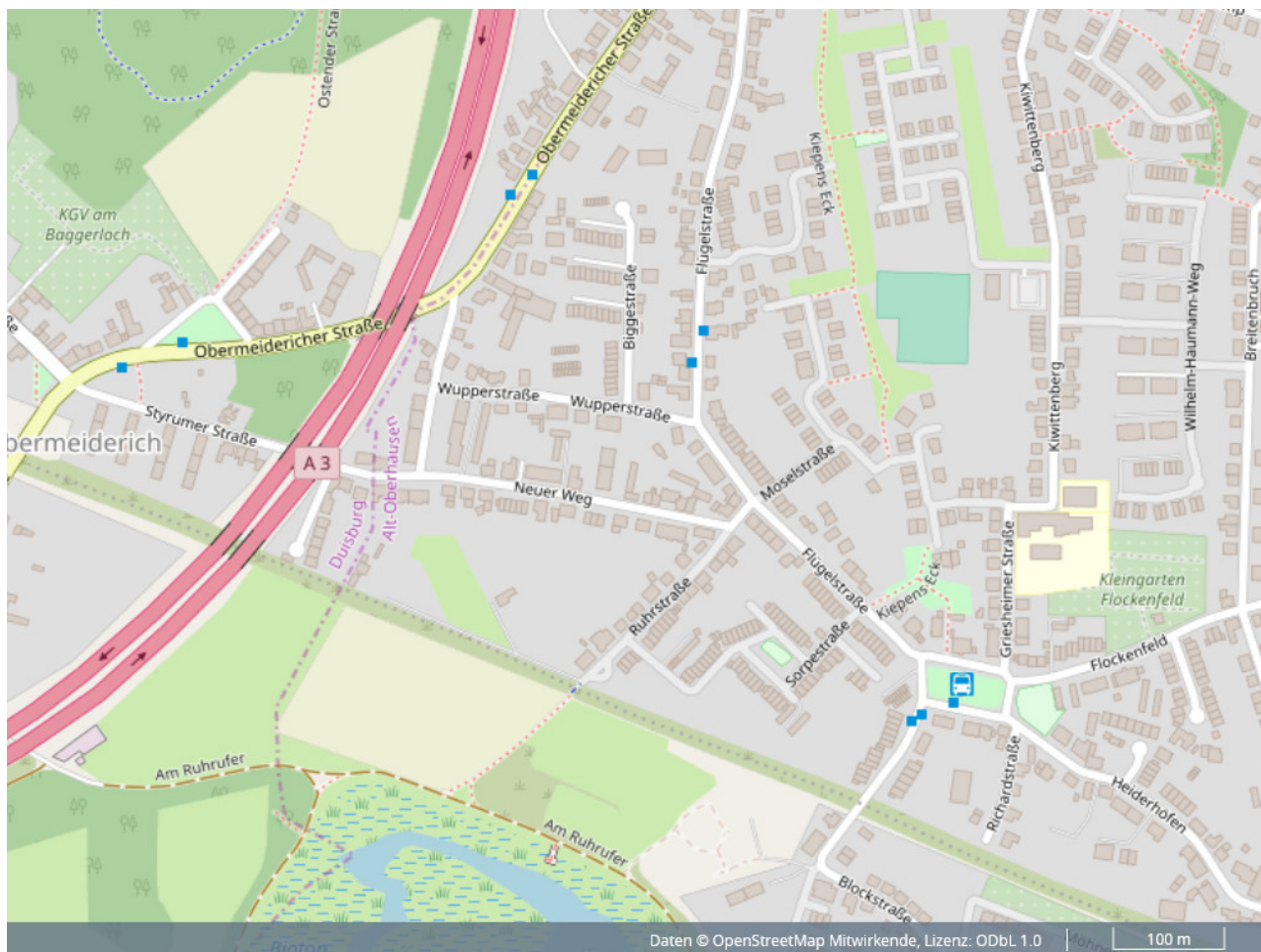
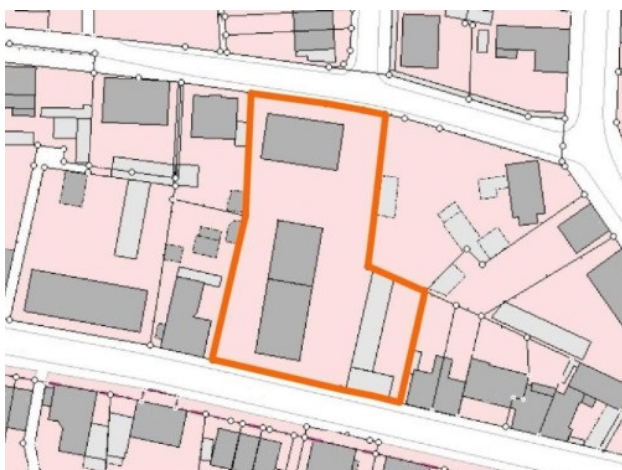


Bild aus Kartenansicht



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



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)



**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.