

# Zweifamilienhaus plus mit Traumgarten in ruhiger Lage von Osterfeld-Vonderort

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4273



 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)

 S VI

**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Osterfeld-Ost
Kaufpreis:	360.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 248 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	457 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	10
Baujahr:	1907
Objektzustand:	modernisiert

**Weitere Merkmale:**

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

**Objektbeschreibung:**

Dieses gepflegte 2-3-Familienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße und wurde 1907 auf einem 457 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Eigentümerwohnung im Erdgeschoss des Hauses verfügt über eine Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> verteilt auf 3 ½ Zimmer. Hier erwartet Sie ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Wannenbad sowie ein WC. Den liebevoll angelegten Garten mit Terrasse erreichen Sie von der Küche aus, oder durch das Treppenhaus. Dieser bietet Ihnen neben einem Gartenhäuschen auch viel Platz zum Relaxen. Im Treppenhaus steht Ihnen ein Gäste-WC zur Verfügung. Die zweite Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wurde zusammengelegt, so ist ein Rückbau zu zwei separaten Wohnungen problemlos möglich. Highlight ist die große Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss besitzt 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 6 1/2 Räume mit einem Bad und einer Küche auf jeder Etage. Somit bietet dieses Haus perfekte Voraussetzungen für Mehrgenerationswohnen, oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt über Gas-Etagenheizungen. Fernwärme liegt aber bereits in der Straße, so dass eine einfache Umrüstung möglich ist. Die Fenster verfügen über Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, welche im Erdgeschoss mit Rollläden versehen sind. Die Bäder wurden vor rund sechs Jahren neu gestaltet. Selbstverständlich ist das Haupthaus unterkellert und bietet Ihnen viel Abstellfläche. Das Dach wurde um 2000 herum erneuert und gedämmt und bietet somit im Spitzboden noch viel Platz für die Eisenbahn oder die Carrerabahn...

Insgesamt wurde das Haus um 1980 durch den Voreigentümer einmal ordentlich ertüchtigt was die Elektrik, die Wasserleitungen und den Kellerbereich angeht (ausgeschachtet und abgedichtet) und von den jetzigen Eigentümern noch einmal modernisiert. Somit finden Sie hier ein Haus mit einer soliden Basis was Ihre Wohnträume wahr werden lässt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Osterfeld-Ost**

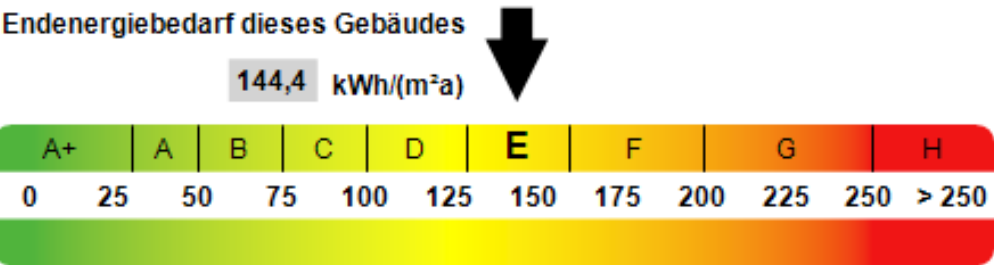
In einer ruhigen Straße in Oberhausen-Osterfeld befindet sich dieses schöne 2-3-Familienhaus. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in die Sterkrader Innenstadt, das CentrO., zum Sterkrader Bahnhof, die Bottroper Innenstadt sowie zum nahe gelegenen Autobahnanschluss in nur wenigen Minuten. Für einen hohen Freizeitwert sorgen der nur wenige Minuten entfernte Olga-Park und die begrünte Trasse, die zum Radfahren, Spaziergehen oder Joggen einladen.

**Ihr Ansprechpartner:**

Kirsten Vallen  
Telefon: 0208 8343781  
E-Mail: [kirsten.vallen@s-vi.de](mailto:kirsten.vallen@s-vi.de)

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Etagenheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	144,40 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1907
Energieeffizienzklasse:	E





## Fotogalerie



Rückansicht



Garten



Diele EG



## Fotogalerie



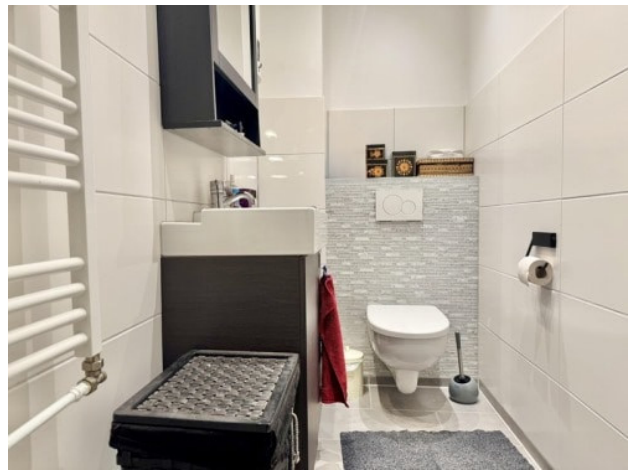
Schlafen/Büro EG



Küche EG



Bad EG



WC EG



Küche OG



Küche OG



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)





## Fotogalerie



Essen OG



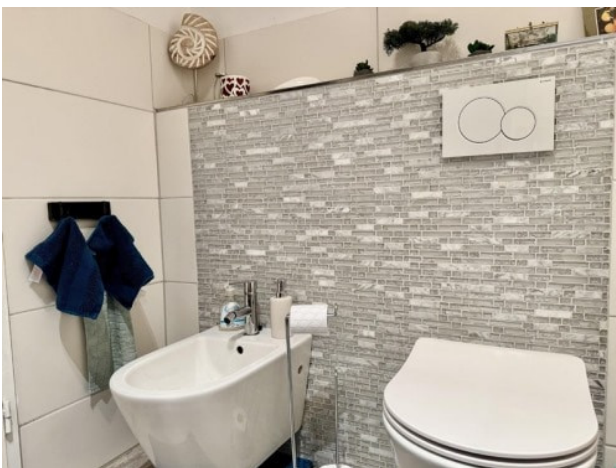
Wohnen OG



Schlafen OG



Bad OG



Bad OG



Dachterrasse OG

## Stadtplan und Flurkarte

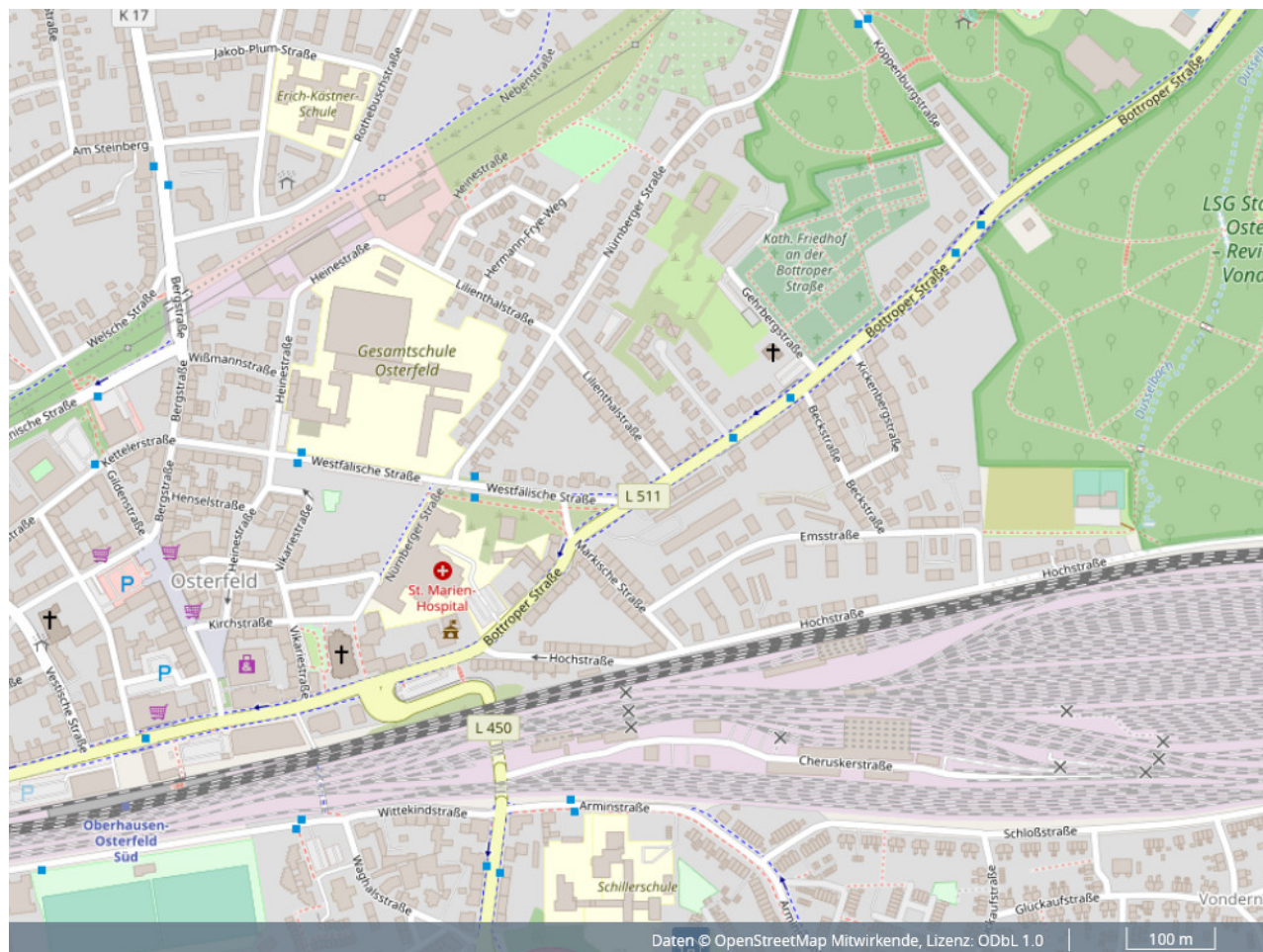


Bild aus Kartenansicht



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



Erdgeschoss

## Grundrisse



Obergeschoss





## Grundrisse



Dachgeschoss



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.