



Objekt-Nr. 4285

 SVI GmbH Oberhausen

**Charmantes  
Einfamilienhaus mit viel  
Potenzial für die kleine  
Familie in Oberhausen-  
Borbeck**



**Reihenmittelhaus**



**Oberhausen - Borbeck**



**ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**3,5 Zimmer**



**229.000 EUR**

zzgl. Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. ges. MwSt.



**Patrick Gordon**

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs  
GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12, 46045 Oberhausen

Tel.: 0208 8343781

E-Mail: patrick.gordon@s-vi.de

**Eckdaten:** ca. 192 m<sup>2</sup> Grundstück | ca. 72 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche  
| ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche | 3,5 Zimmer | sanierungsbedürftig |  
1,5 Geschosse | Satteldach | Bedarfsausw.: 181,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a) |  
EEK: F | Baujahr lt. Energieausw. 1961 | Zentralheizung |  
Primärenergieträger: Öl | Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas |  
Objekt mit Garten | Massivbau

**Exposé-Nummer:** 4285

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer  
mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!

## Angaben zum Objekt:

### Kosten:

- Kaufpreis: 229.000 EUR
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

### Flächen:

- Grundstück: ca. 192 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Nutz-/Nebenfläche: ca. 36 m<sup>2</sup>

### Zimmer:

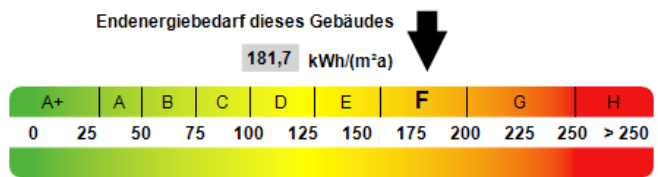
- 3,5 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer

### Objektdetails:

- sanierungsbedürftig
- 1,5 Geschosse
- Satteldach
- Baujahr ca. 1961
- Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas
- Objekt mit Garten
- Massivbau
- Zentralheizung

## Angaben des Energieausweises:

<b>Primärer Energieträger:</b>	Öl
<b>Art des Energieausweises:</b>	bedarfsorientiert
<b>Endenergiebedarf:</b>	181,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	F
<b>Baujahr lt. Energieausweis:</b>	1961
<b>Ausstellungsdatum:</b>	24.06.2025



## Objektbeschreibung:

Dieses gemütliche Einfamilienhaus überzeugt als attraktives Investitions- und Liebhaberobjekt in ruhiger Lage. Erbaut im Jahr 1961, bietet es auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3,5 Zimmer, ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Das voll unterkellerte Gebäude schafft zusätzlichen Nutz- und Stauraum und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2022 erneuert und sorgt für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung. Gleichzeitig bietet die Immobilie aufgrund ihres Modernisierungsbedarfs viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung – ideal für Käufer mit eigenen Wohnideen.

Das ca. 192 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst eine sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Die Immobilie punktet mit ihrer kompakten Bauweise, guten Erreichbarkeit und dem Charme eines gepflegten Hauses mit Entwicklungsmöglichkeiten.

Hinweis: Weitere Informationen zur Raumaufteilung, zum Zustand von Dach, Fenstern und Sanitäranlagen sowie zur Erschließung stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.



## Ausstattung:

- Badewanne, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad, Terrasse
- 

## Lagebeschreibung:

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Oberhausen- Borbeck, dem so genannten „Dreistädte-Eck“ Oberhausen, Bottrop, Essen. Es handelt sich hier um ein ruhiges Wohngebiet, welches ausschließlich von Anwohnern befahren wird. Schulen, Kindergärten und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in nähere Umgebung. Auch das Einkaufszentrum CentrO. und der nahe liegende Autobahnanschluss A 42 sind in wenigen Minuten zu erreichen.

---

## Sonstige Angaben:

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer eigenen Internetpräsenz unter: [www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Immobiliensuche.

Ihre Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir grundsätzlich nur Anfragen (Telefax, Telefon, E-Mail, Post) mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Telefonnummer, unter der Sie tagsüber zu erreichen sind, bearbeiten.

Sämtliche objektbezogene Daten sind uns vom Veräußerer mitgeteilt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.

Gerne können Sie eine diskrete Außenbesichtigung vornehmen, bitten Sie aber, das Grundstück sowie die Immobilie ausschließlich nur mit einem Makler aus unserem Hause gemeinsam zu betreten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

---

**Objektfotos:**



Diele



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Zimmer



Wannenbad



Gäste WC



Rückansicht



Garten



Garten

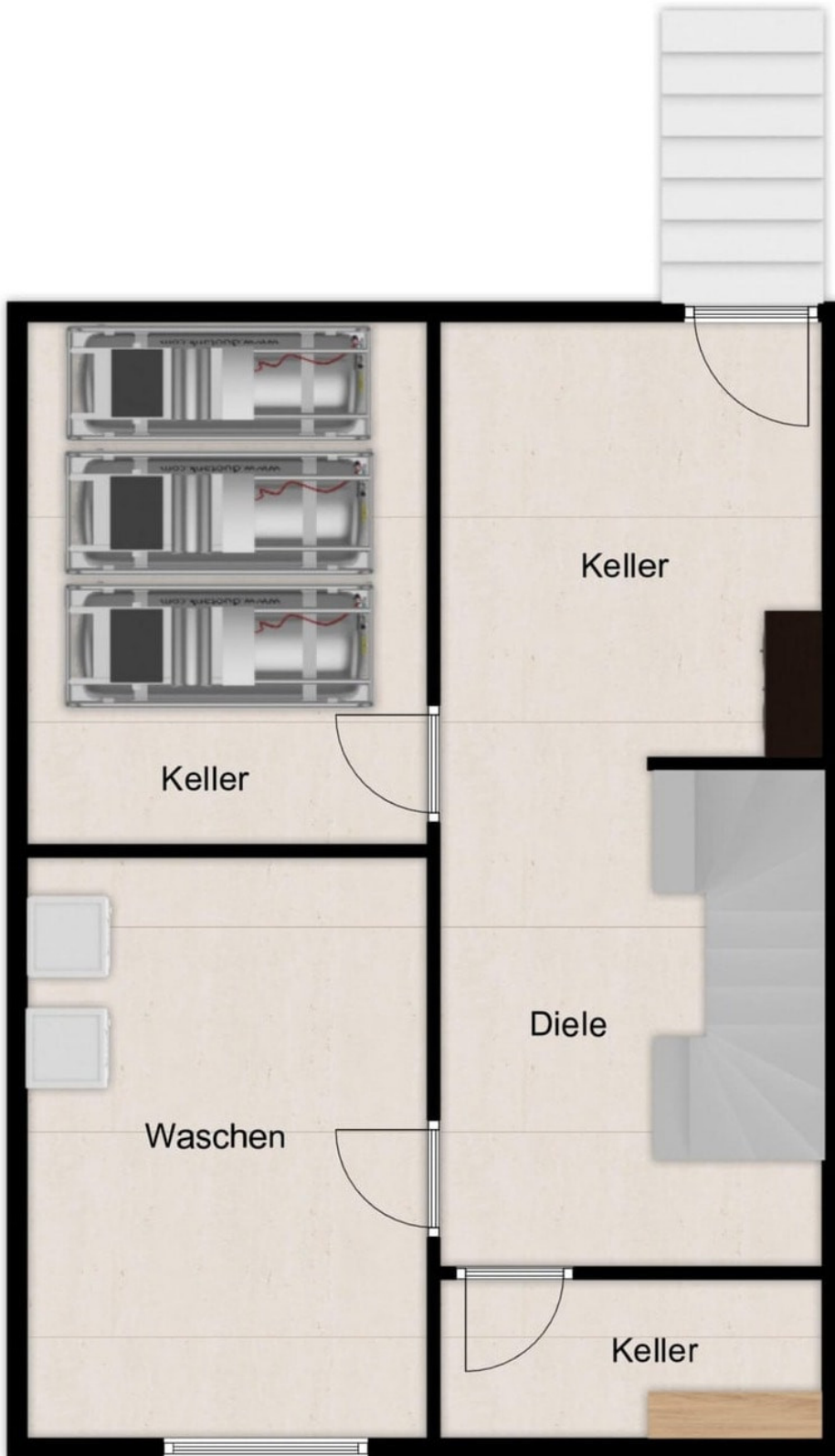
## Grundrisse: Erdgeschoss



**Grundrisse: Obergeschoss**



**Grundrisse: Kellergeschoss**



## Karten/Flurpläne: Bild aus Kartenansicht



## Karten/Flurpläne: Flurkarte



