

# Gepflegtes 1-2-Familienhaus in ruhiger Lage von Oberhausen-Schwarze Heide

Ihr persönliches Exposé

Objekt-Nr.: 4065



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
MAY 19 2023

Top-Makler Oberhausen



Höchste Note für

SVI GmbH Oberhausen

IM INDEX: 5.000 Makler GUTEN RANG: 10/24



Objekt-Nr. 4065

 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:	Schwarze Heide
Kaufpreis:	295.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 185 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	282 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	8
Baujahr:	1902
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Terrasse / Balkon:	Ja / Ja
Garten:	Objekt mit Garten

**Objektbeschreibung:**

Das Haus wurde solide erbaut. Im 2. Weltkrieg wurde es durch eine Bombe stark beschädigt. Nach dem Krieg wurde es wieder aufgebaut. Das Haus kann individuell als Ein- oder 2-Familienhaus genutzt werden. Die Möglichkeit besteht mit 2 oder 3 Generationen unter einem Dach zu wohnen.

Das Haus ist gepflegt und kann nach den üblichen Renovierungen bezogen werden.

Beide Mietparteien sind bereits auf der Suche nach einer neuen Wohnung.

Die Nachbarhäuser wurden zugleich mit seitenverkehrten Grundrissen gebaut. Leider existieren fast nur Grundrisse vom Haus 55. Die Maße der Räume sind laut Plänen nahezu identisch.

## Lagebeschreibung Oberhausen, Schwarze

### Heide

Schwarze Heide ist ein lebenswerter Stadtteil von Oberhausen mit einer guten Infrastruktur, vielen Grünflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Dieser Ortsteil ist vorwiegend ein Wohngebiet mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Wohnblocks. Die Architektur ist vielfältig und spiegelt verschiedene Bauperioden wider.

Viele Grünflächen und kleine Parks tragen zur Lebensqualität der Bewohner bei und bieten Erholung vom städtischen Trubel. Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister, die den täglichen Bedarf decken, sind in der Regel auch fußläufig erreichbar.

Der Stadtteil ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Buslinien, die durch Schwarze Heide führen und Verbindungen zu anderen Stadtteilen und zum Stadtzentrum bieten. Auch die Autobahn A42 ist in der Nähe und sorgt für gute Erreichbarkeit mit dem Auto.

### Ihr Ansprechpartner:



Marcus Winkler  
Telefon: 0208 8343785  
E-Mail:  
[marcus.winkler@s-vi.de](mailto:marcus.winkler@s-vi.de)

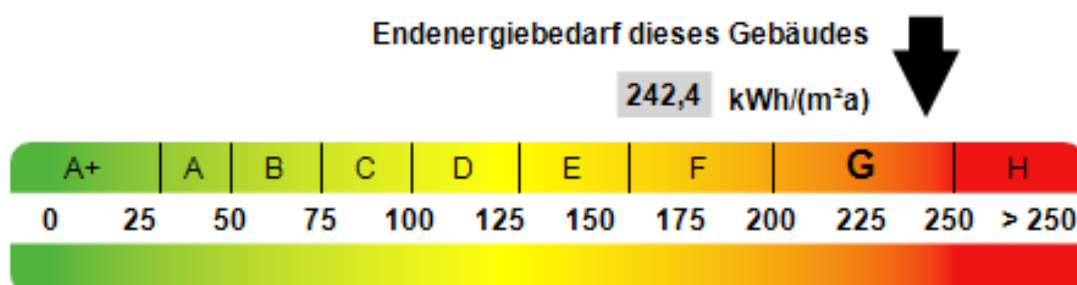
### Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Mit dem Energiebedarfsausweis können Käufer oder Mieter noch vor Vertragsabschluss abschätzen, welche Energiekosten in etwa auf sie zukommen. Eigentümern bzw. Käufern hilft der Energiebedarfsausweis beim Einstieg in die energetische Modernisierung. Bei Vermietung und Verkauf von Häusern oder Wohnungen ist der Energieausweis seit dem Jahr 2008 bzw. dem Jahr 2009 Pflicht.

Um den Kennwert mit anderen Gebäuden vergleichbar zu machen, hilft das farbige Energieausweis-Label zur Einschätzung der hier zum Kauf/zur Miete angebotenen Immobilie. Es informiert auf den ersten Blick über die energetische Qualität eines Gebäudes. Gebäude mit hoher bzw. guter Energieeffizienz liegen im grünen Bereich und die mit niedrigerer bzw. schlechterer Energieeffizienz tendieren bis hin in den roten Bereich.

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis*
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Fernwärme
Kennwert Endenergiebedarf:	242,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr:	1902
Energieeffizienzklasse:	G

\* Beim Energiebedarfsausweis werden die Energiebedarfskennwerte (für End- und Primärenergie) rechnerisch auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen, technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur etc.) berechnet. Es sind keine Messungen, wie z. B. Wärmebilder erforderlich. Die Vorteile dieses Ausweises: Zum einen sind die Kennwerte unabhängig vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner; zum anderen beziehen sich die Modernisierungsempfehlungen auf die konkrete Bausubstanz.





## Fotogalerie



Diele EG



Wohnzimmer EG



Küche EG

## Fotogalerie



Zimmer EG



Bad EG



Gäste-WC EG



Schlafzimmer EG



Diele OG



Wohnzimmer OG 1



## Fotogalerie



Wohnzimmer OG 2



Esszimmer OG



Bad OG



Terrasse OG



Zimmer DG 1



Zimmer DG 2

## Stadtplan und Flurkarte

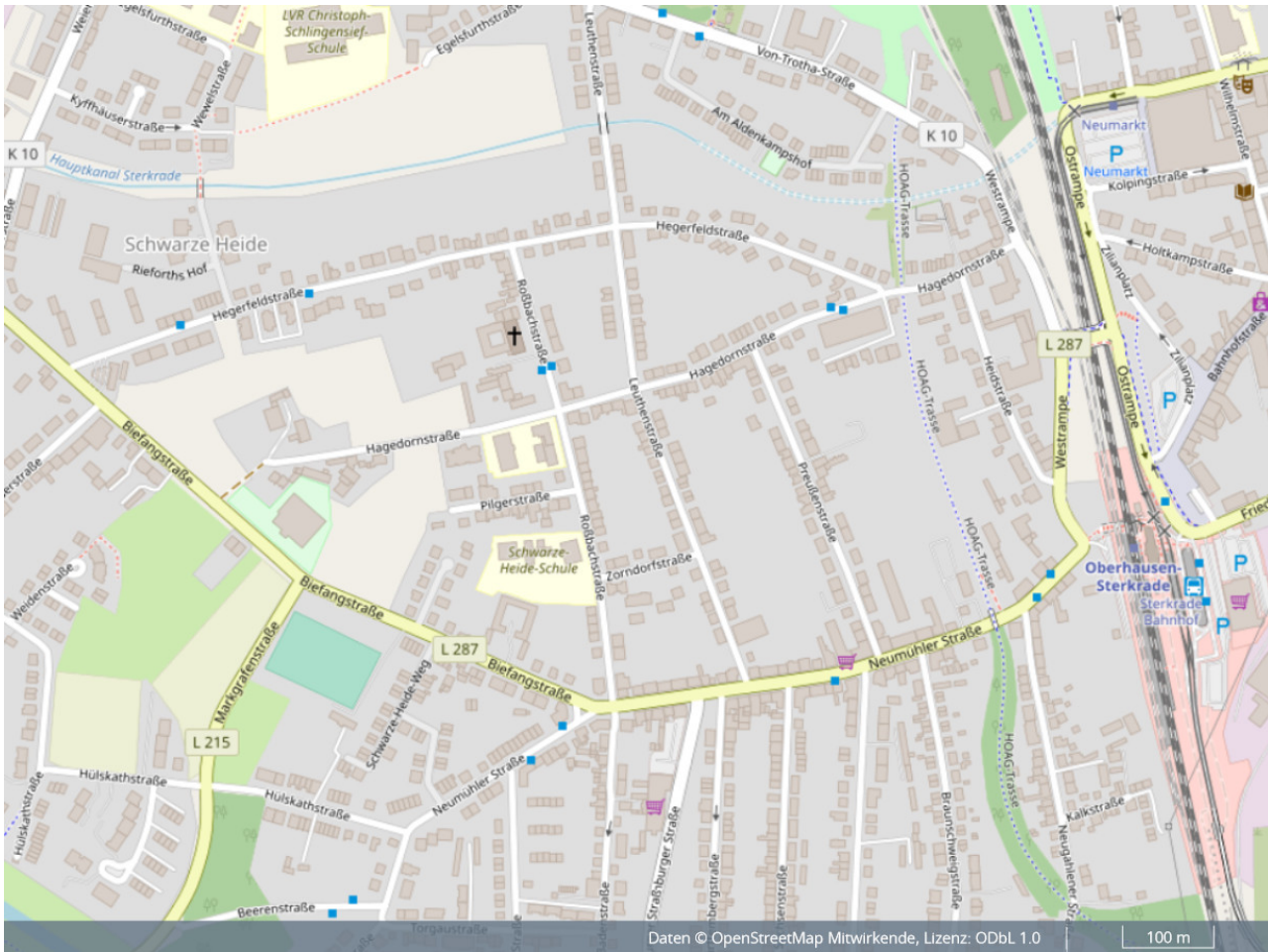


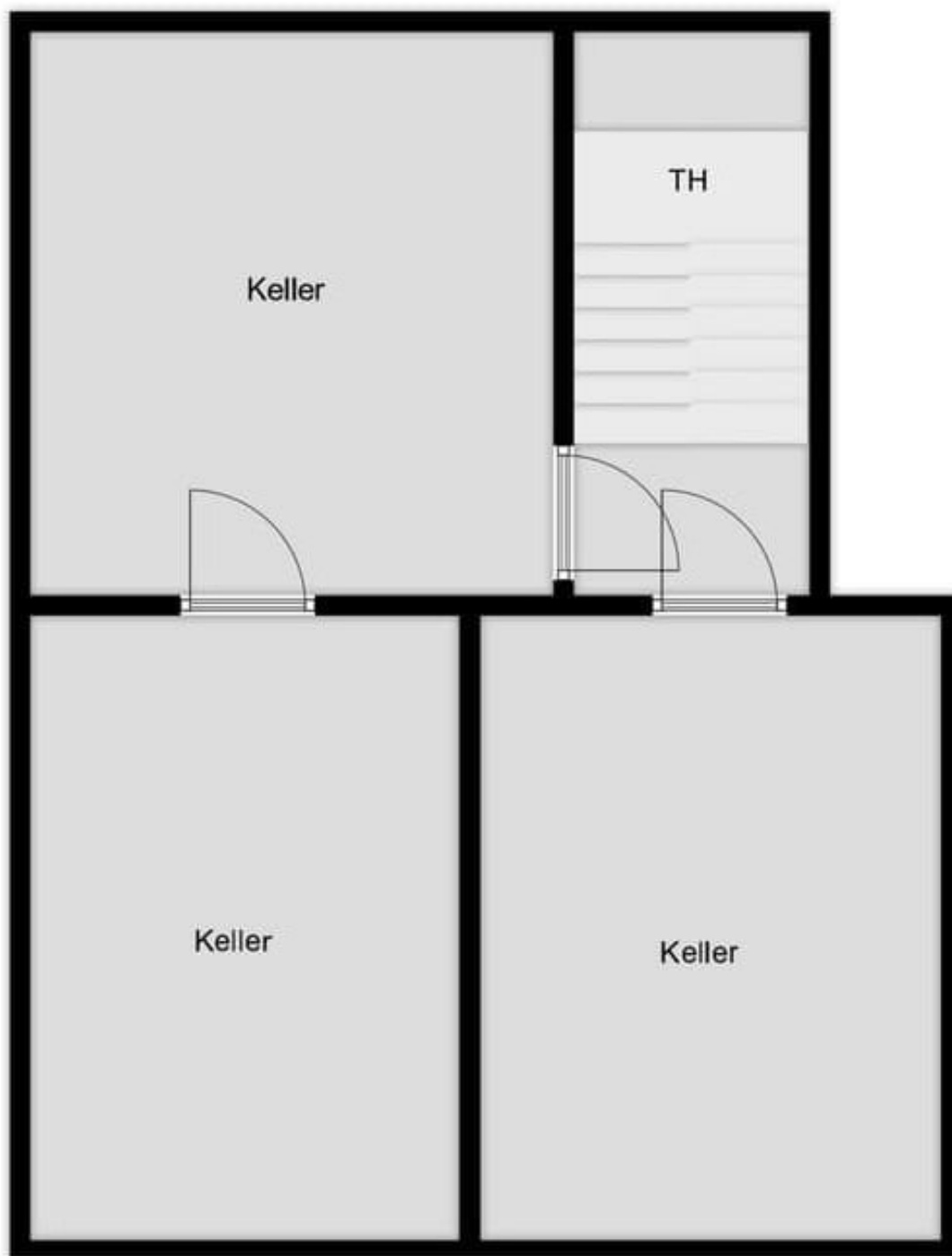
Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



## Grundrisse



Kellergeschoss

## Grundrisse



Erdgeschoss

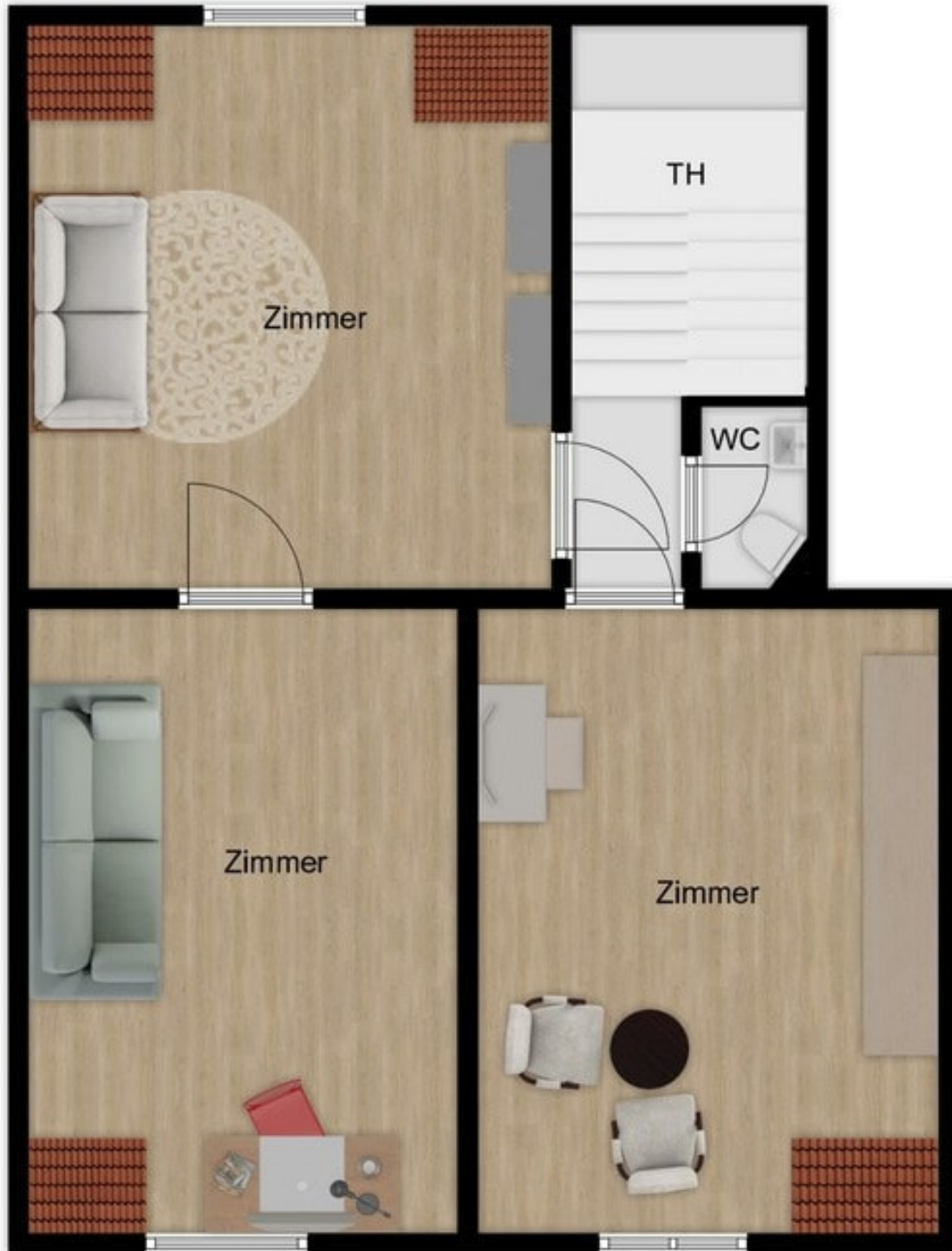
## Grundrisse



Obergeschoss



## Grundrisse



Dachgeschoss

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Angebote

Hinsichtlich der von uns angebotenen Objekte ist die Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen (nachstehend SVI GmbH) auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter/Verpächter, Bauherren/Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann die SVI GmbH daher keine Haftung übernehmen. Darüber hinaus haftet die SVI GmbH nicht für die vom Verkäufer, Vermieter/Verpächter oder Bauherren/Bauträger zugesicherten Eigenschaften und/oder für die Beschaffenheit der angebotenen Objekte sowie die Bonität der Vertragspartner. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Vermietung oder Verpachtung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

Eine Zuwiderhandlung und/oder der Bruch der Vertraulichkeit kann eine Schadensersatzpflicht nach sich ziehen.

### 2. Vorkennntnis

Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und er hat den Nachweis zu führen, woher die Vorkennntnis konkret stammt.

### 3. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt bzw. dieser durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete, Erbbaurecht statt Kauf, etc.). Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts aus von einer Partei zu vertretenden oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei Ausübung eines Anfechtungsrechts durch unseren Angebotsempfänger (unseren Kunden), das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Vertragspartei begründet ist, tritt anstelle unseres Provisionsanspruches ein Schadensersatzanspruch gegen den Anfechtenden. Im Falle einer Alleinbeauftragung besteht der volle Provisionsanspruch auch dann, wenn der Vertrag durch die Eigeninitiative des Verkäufers, Vermieters/Pächters oder Bauträgers zustande kommt. Der Empfänger eines Exposés hat uns Anzeige zu machen, wenn und ggf. unter welchen Bedingungen ein Vertrag über das in diesem Exposé bezeichnete Objekt oder über ein anderes Grundstück des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Die Provision wird auch fällig, wenn der Vertrag zu anderen Bedingungen als in unserem Angebot oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

### 4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

### 5. Fälligkeit des Provisionsanspruches

Der Provisionsanspruch wird mit Beurkundung des notariellen Vertrages bzw. bei Vertragsabschluss bzw. mit Erteilung des Zuschlages fällig. Kommt infolge unserer Tätigkeit ein Vertrag oder eine vertragsähnliche Bindung zustande (Vorvertrag, Vertragsangebot, das später angenommen wird, Vorkaufrecht), wird die vorgenannte Provision ebenfalls geschuldet. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision.

### 6. Provisionssätze

Nachfolgende Sätze inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer sind an Maklercourtage an die SVI GmbH zu zahlen.

**6a Kauf**

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Käufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

**6b Erbbaurecht**

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallenden Erbbauzins, zahlbar vom Erbbaurechtserwerber 3,57 %.

**6c An- und Vorkaufsrecht**

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1,19 %.

**6d Verkauf**

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Verkäufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

**6e Vermietung und Verpachtung**

Bei Mietverträgen 2 Bruttomonatskaltmieten, bzw. bei Pachtverträgen 2/12 des Bruttojahrespachtzinses vom Vermieter/vom Verpächter.

**6f Sonstige Zahlungen**

Bei Abstandszahlungen, Ablösungen von Rechten und Ansprüchen aller Art, Ablösungen für Einrichtungsgegenstände, Waren, Kundenstamm, etc. vom jeweiligen Wert unabhängig von der Mietvertragsprovision vom Mieter/Pächter in Höhe von 3,57 %.

**7. Vertragsverhandlungen und Abschluss**

Werden aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen mit der von uns benannten Partei aufgenommen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben einen Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Ferner haben wir Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift/-Kopie und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.

**8. Beendigung des Auftrages**

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu informieren.

Ein vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns, Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.

**9. Gültigkeit von Nebenabreden**

Nebenabreden sowie Änderungen oder Ergänzungen eines Auftrages haben nur Gültigkeit, wenn diese schriftlich getroffen werden; die Einhaltung der Schriftform ist unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung.

**10. Gültigkeit der Geschäftsbedingungen**

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, falls sich davon einzelne Vorschriften als unwirksam erweisen. Eine etwa unwirksame Vorschrift ist so umzudeuten oder durch eine solche rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, dass dem von diesen Geschäftsbedingungen gewollten Sinn und Zweck entsprochen wird.

**11. Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen.

Stand: Juni 2012