

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

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4065



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:	225.000 €
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 und nach dem Krieg wieder aufgebaut. Das Haus kann individuell als Ein- oder 2-Familienhaus genutzt werden und verfügt über eine Wohnfläche von ca.185 m<sup>2</sup>. 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 Nachbarhaus. 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 sowien 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 8343781  
 E-Mail:  
[marcus.winkler@s-vi.de](mailto:marcus.winkler@s-vi.de)

**Energiebedarfsausweis für Wohngebäude**

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

242,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## 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

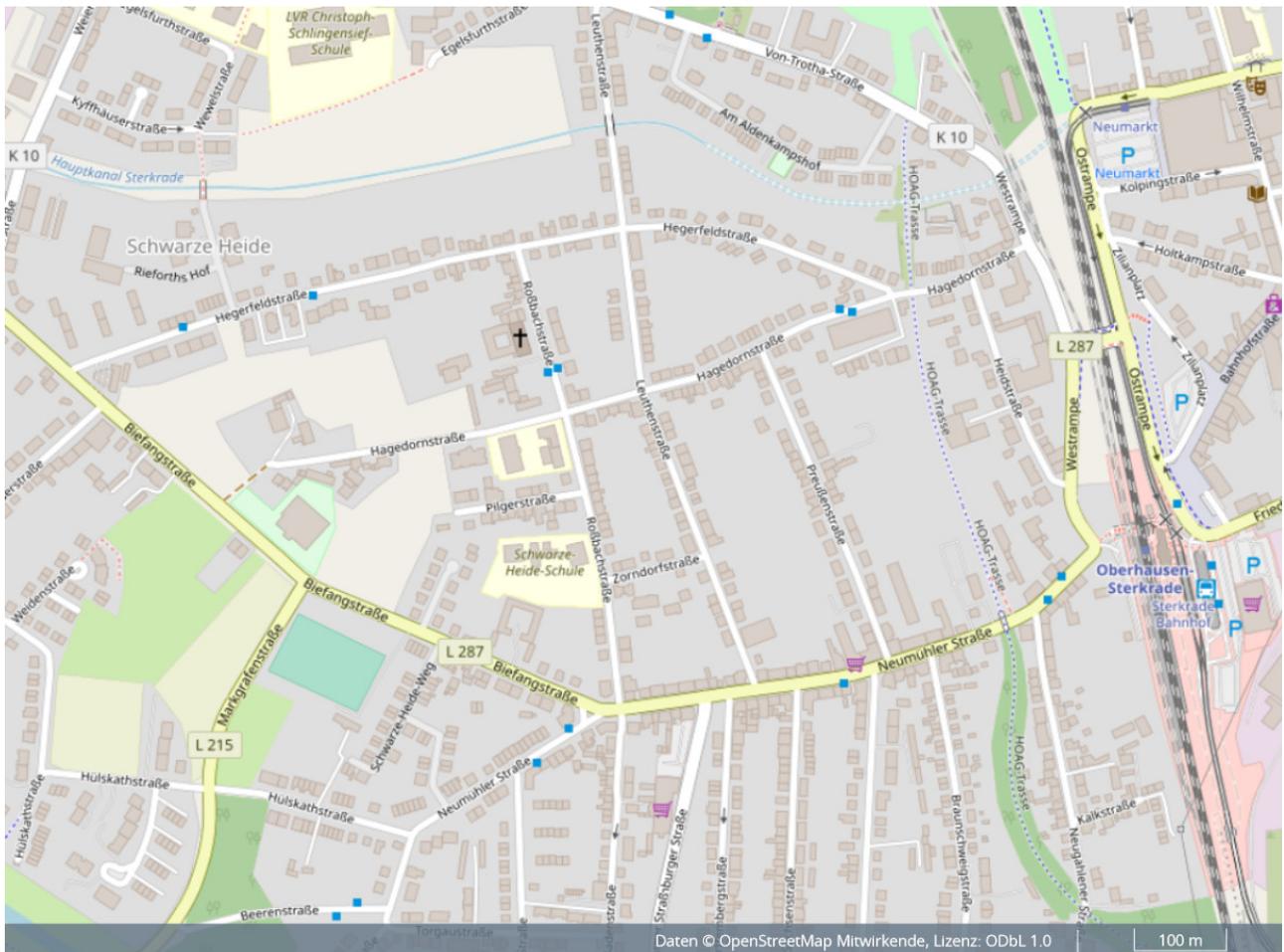
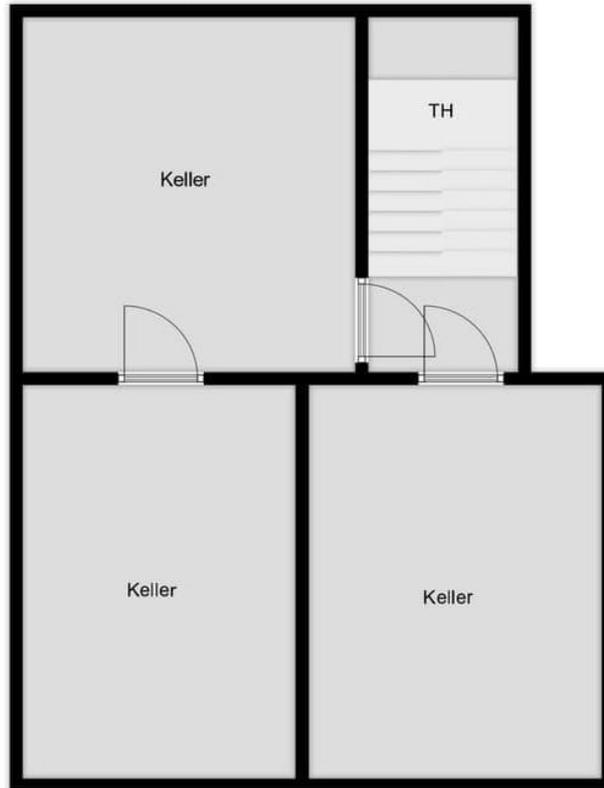


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

# Grundrisse



Kellergeschoss

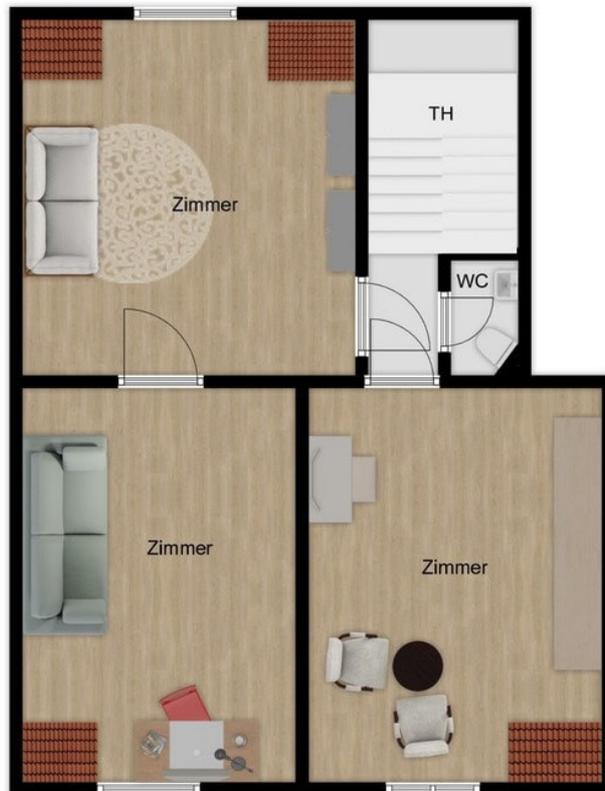


Erdgeschoss

# Grundrisse



Obergeschoss



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.