

# Charmantes 3-Familienhaus im Landwehrviertel von Oberhausen-Styrum

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4112



**MAKLER**

**Nr. 1**



Finanzgruppe lt. Zeitschrift  
Immobilienmanager 05/2024.



Objekt-Nr. 4112

 **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)



**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Styrum
Kaufpreis:	480.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 266 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	725 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	3
Baujahr:	1905
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

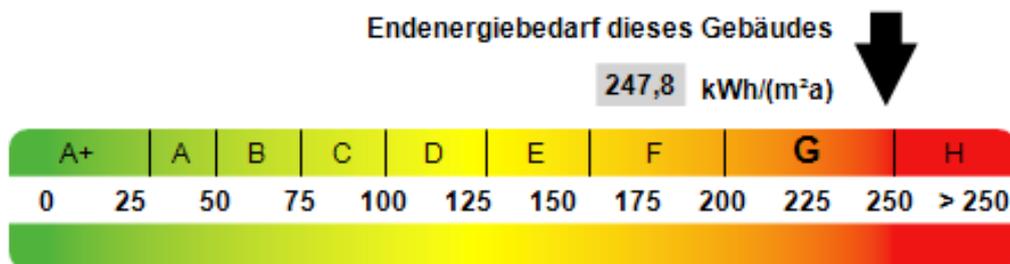
Stellplätze:	3
Garten:	Objekt mit Garten

**Objektbeschreibung:**

Dieses charmante Haus hat 3 Wohnungen im Maisonnettestil mit jeweils separatem Eingang. Eine Wohnung ist schon frei, die anderen werden von den Verkäufern bewohnt und zeitnah freigezogen. Fremdvermietung, Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Zusammenlegen von 2 oder allen Wohnungen und das Leben auf über ca. 266 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen- alles ist möglich! Das Haus wurde in den letzten 30 Jahren umfassend modernisiert und renoviert und befindet sich somit technisch und optisch auf einem angemessenen Stand. Eine Wohnung hat eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse und einen direkten Zugang zum Garten. Jede Wohnung hat einen eigenen Keller und einen Abstellraum im Spitzboden (keine Stehhöhe). Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gaszentralheizung, die 2013 erneuert wurde. Die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach verglast und haben im Erdgeschoss Rollläden, die z. T. elektrisch bedienbar sind. Das Grundstück hat 725 m<sup>2</sup>. Eine Zufahrt mit elektrischem Tor führt zu 3 PKW-Parkplätzen. Aber auch für den Garten bleibt noch viel Platz. Hier kann man sich richtig "austoben".

**Energiebedarfsausweis für Wohngebäude**

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Erdgas leicht
Kennwert Endenergiebedarf:	247,76 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1905
Energieeffizienzklasse:	G

**Lagebeschreibung Oberhausen, Styrum**

Sehr beliebte Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Landwehrviertel. Die Verkehrsanbindung an die A 40 und A 3 sind hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nachbarschaft vorhanden. Naherholungsgebiete, wie z.B. der Ruhrpark und die Ruhrwiesen sind auch nur Minuten entfernt.

**Ihr Ansprechpartner:**

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

## Fotogalerie



Seitenansicht



Wohnzimmer (Whg. 1)



Esszimmer (Whg. 1)

## Fotogalerie



Küche (Whg. 1)



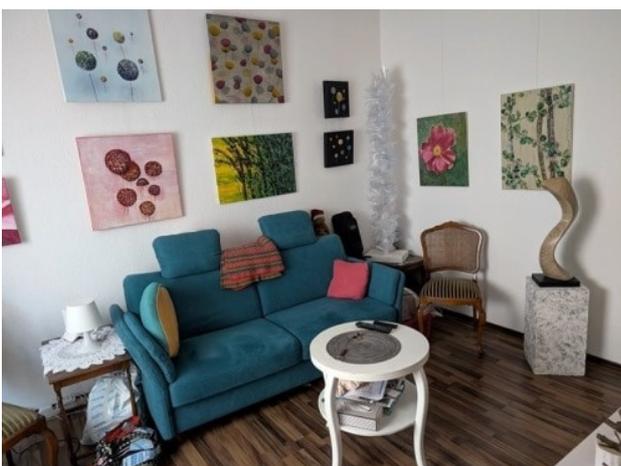
Schlafzimmer (Whg. 1)



Kinderzimmer (Whg. 1)



Bad (Whg. 1)



Wohnzimmer (Whg. 2)



Bad (Whg. 2)

## Fotogalerie



Wohnzimmer (Whg. 3)



Schlafzimmer (Whg. 3)



Kinderzimmer (Whg. 3)



Bad (Whg. 3)



Terasse



Rückansicht



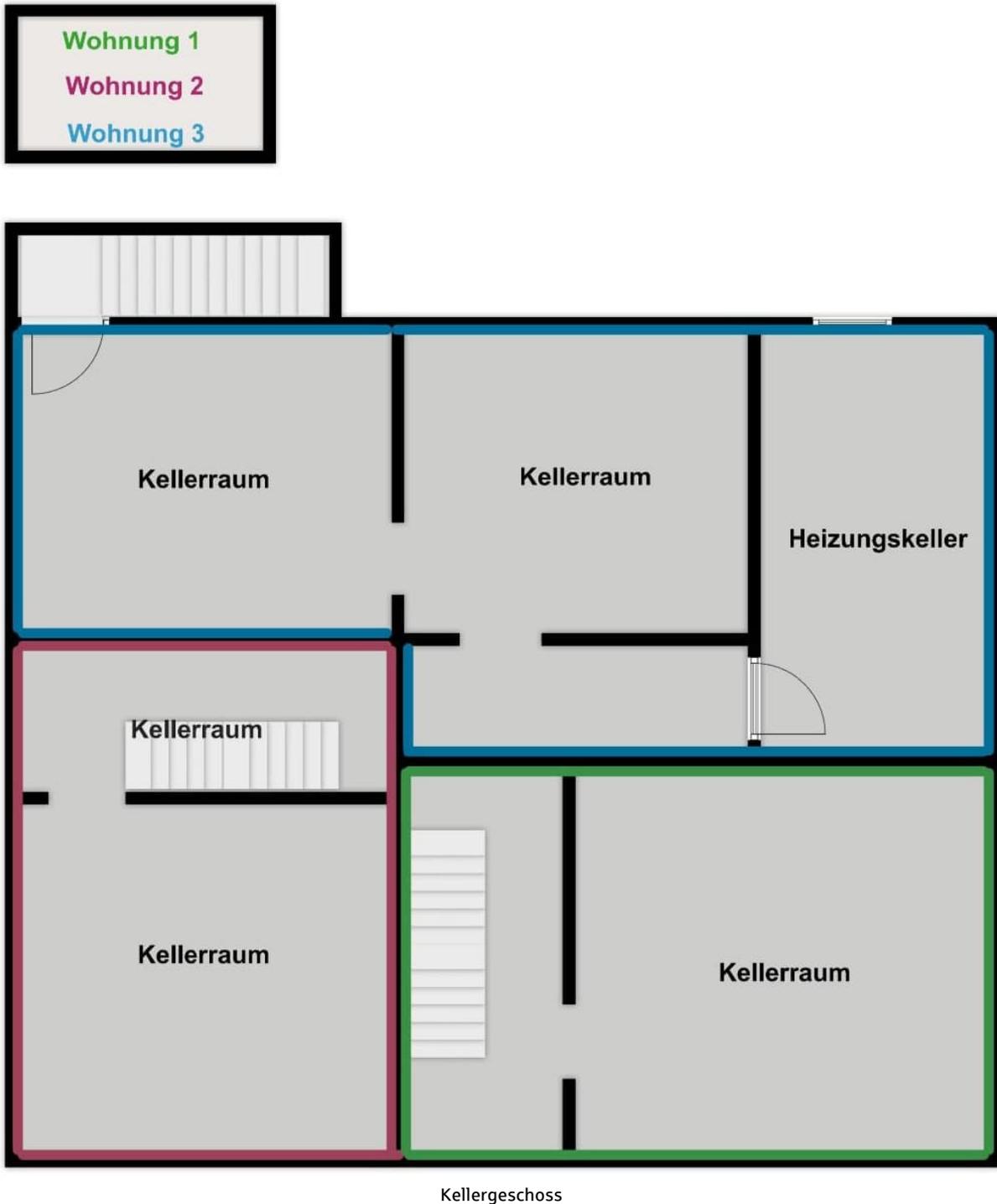
## Grundrisse



## Grundrisse



# Grundrisse



**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.