

# Liehaberobjekt: Historische Kapitalanlage im Marienviertel

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4119



  
  
**92%**  
zufriedene  
Kunden  
Quelle: Kundenerhebung 2022 über  
135 Immobilien GmbH NordWest



Objekt-Nr. 4119

 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:	Marienkirche
Kaufpreis:	495.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 448 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	362 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	4
Baujahr:	1903
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Garten:	Objekt mit Garten
---------	-------------------

**Objektbeschreibung:**

Eine stilvolle Kapitalanlage aus dem Jahr 1903 im Herzen von Oberhausen! Die schöne und großzügige Immobilie steht auf einem rund 362 m<sup>2</sup> großen Grundstück an einer gesuchten Adresse. Die Gesamtwohnfläche von ca. 442 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier Wohnungen. Drei Wohnungen haben einen Balkon, die Erdgeschosswohnung eine Gartenterrasse. Die aktuellen Kaltmieten liegen bei ca. 25.810,80 € p.a. Drei Mieten wurden von den Eigentümern lange nicht erhöht, so dass nach einer Mietanpassung von je 20 % der perspektivische Jahresnettomietwert bei € 29.112.,96 liegt.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Marienkirche**

Dieses historische Liebhaberobjekt befindet sich im weithin beliebten Marienviertel.

Die Infrastruktur ist perfekt. Das Oberhausener Zentrum und der Hauptbahnhof sind fußläufig erreichbar, das CentrO mit unzähligen Einzelhandelsgeschäften und vielen Restaurants ist gerade einmal 5 Minuten entfernt. Zu den BABs 2, 3, 40 und 42 gelangen Sie sehr schnell.

**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:	Etagenheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	318 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1903
Energieeffizienzklasse:	H

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

318,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Fotogalerie



Vorderansicht



Rückansicht



Gartenansicht

## Fotogalerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



Bad Erdgeschoss

## Stadtplan und Flurkarte

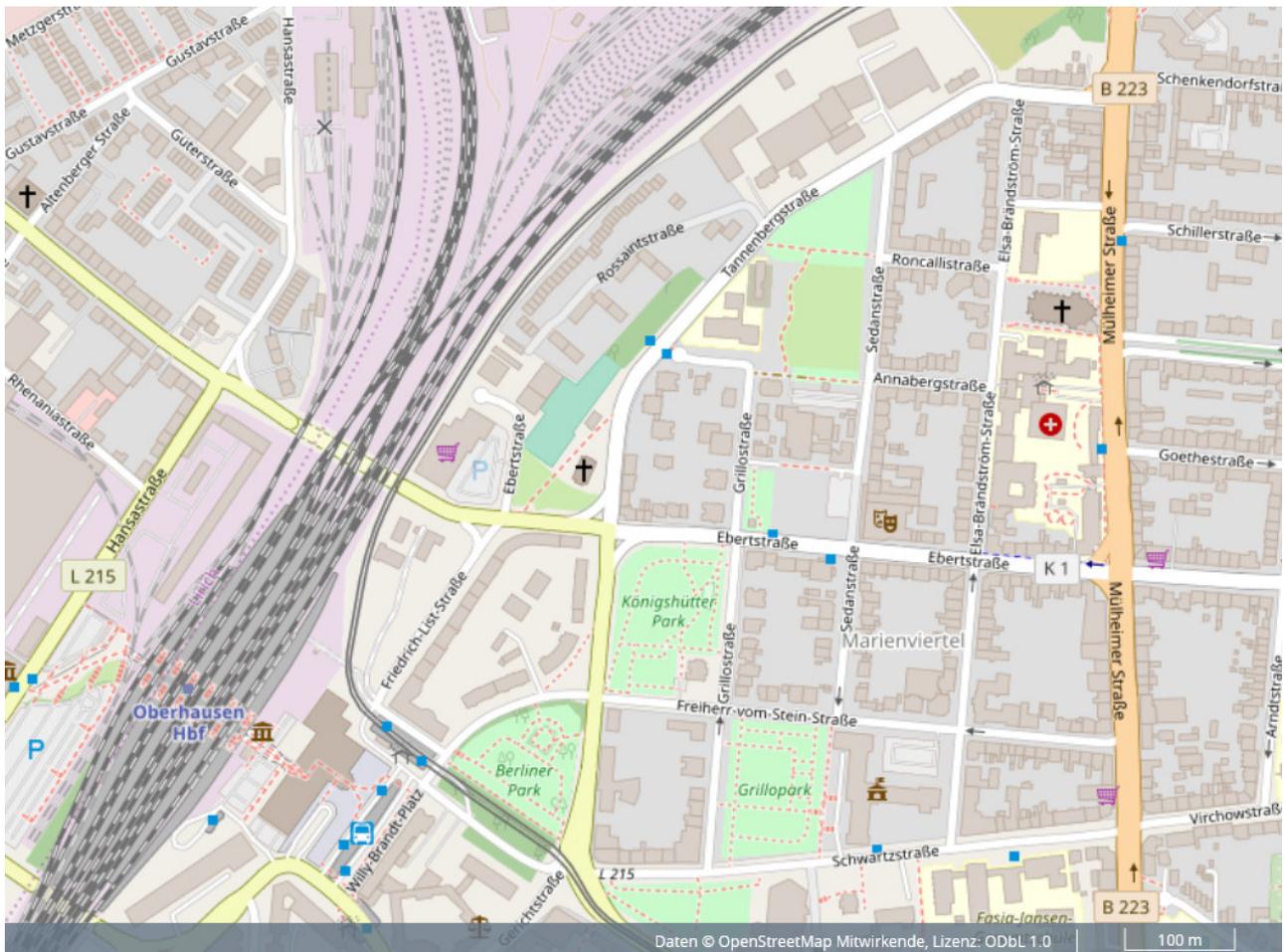


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

**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.