

# "Haus im Haus" mit Renovierungsbedarf am Cityrand in Oberhausen

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4153



 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:	Stadtmitte
Kaufpreis:	80.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 88,50 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	4,50
Baujahr:	1900
Objektzustand:	renovierungsbedürftig

---

**Weitere Merkmale:**

---

**Objektbeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich als "Haus im Haus" im Anbau eines 3-Familienhauses und liegt im Erd- und Obergeschoss. Ursprünglich wurde es im 19. Jahrhundert gebaut, jedoch im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstört und nach dem Krieg wieder errichtet. 1968 wurde der Anbau erweitert. Die Wohnung hat 4 bis 5 Räume, eine Küche und ein Bad, insgesamt rund 88,5 m<sup>2</sup>. Die Küche ist zurzeit ein Durchgangszimmer, das Bad ist alt und sehr klein. Hier bietet es sich an, den Grundriss anzupassen. Im Keller stehen zwei eigene Abstellräume zur Verfügung. Vor dem Haus ist genug Platz, um bei schönem Wetter die Zeit draußen zu verbringen. Die Wohnung kann sofort übernommen werden.

---

**Lagebeschreibung Oberhausen, Stadtmitte**

Die Oberhausener Stadtmitte bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Die Zentrum mit der Fußgängerzone und vielen Einkaufsmöglichkeiten und Geschäften sowie Kindergärten, Schulen und Berufsschulen sind schnell fußläufig erreichbar. Durch die gut strukturierte öffentliche Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell zum Hauptbahnhof, von dem aus Sie auch die benachbarten Städte flexibel erreichen können. Ebenso gelangen Sie schnell zur „Neuen Mitte Oberhausen“. Auch in näherer Umgebung sind die Autobahnanschlüsse A 40 und A 42.

**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:	256,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1900
Energieeffizienzklasse:	H

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

256,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Fotogalerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

## Fotogalerie



Vorgarten

### Stadtplan und Flurkarte

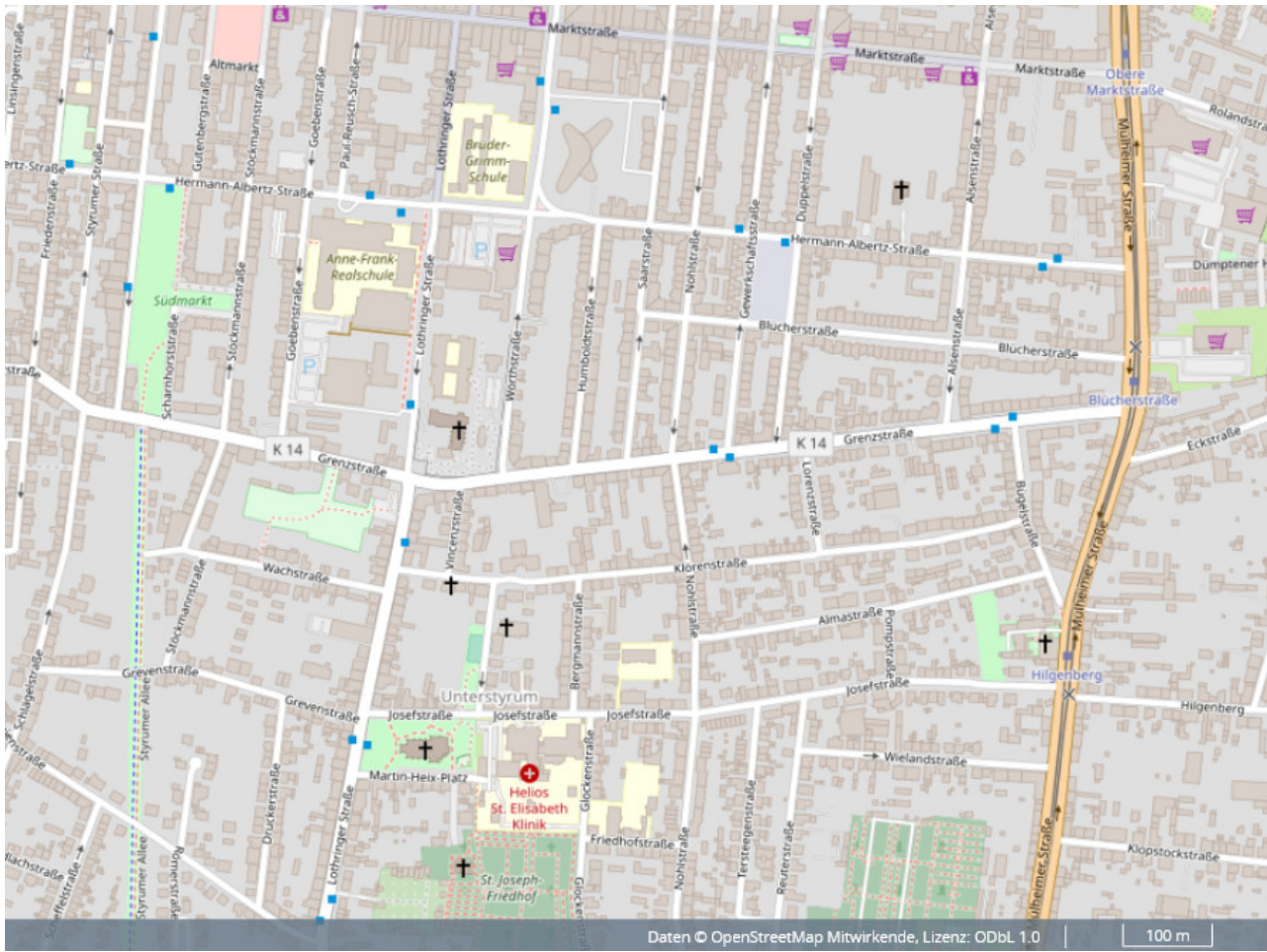


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

# Grundrisse



Erdgeschoss

# Grundrisse



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.