

Perfekte Kombination - Zweifamilienhaus mit gemütlichem Garten in Oberhausen- Osterfeld/Rothebusch

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4154



Objekt-Nr. 4154

 Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • www.s-vi.de



Allgemeine Angaben:

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Osterfeld-Ost
Kaufpreis:	449.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 115 m ²
Grundstücksgröße:	666 m ²
Anzahl Zimmer:	5,50
Baujahr:	1949
Objektzustand:	Topzustand

Weitere Merkmale:

Stellplatz:	1
Separate Dusche:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Ja
Garten:	Objekt mit Garten

Objektbeschreibung:

Gartenliebhaber aufgepasst!

Dieses Zweifamilienhaus wurde ca. 1949 erbaut. Es steht auf einem liebevoll gestalteten Grundstück von 666 m² und bietet eine Gesamtwohn- und Nutzfläche von rund 135 m².

Die Erdgeschosswohnung, die derzeit von den Eigentümern bewohnt wird, erstreckt sich über 3 1/2 Räume und umfasst etwa 65 m². Im vorderen Bereich der Wohnung befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, das Schlafzimmer sowie ein separates WC. Im angebauten Teil finden Sie die Küche mit Zugang zur Terrasse, das Badezimmer und einen Wirtschafts- bzw. Ankleideraum. Die Wohnung kann nach Absprache kurzfristig bezogen werden.

Die Einheit im 1. Obergeschoss ist vermietet und generiert jährliche Mieteinnahmen von ca. 5.000 Euro. Diese Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 50 m², wobei sie sich lediglich durch das fehlende Ankleidezimmer von der Erdgeschosswohnung unterscheidet. Dafür bietet eine rund 15 m² große Dachterrasse ideale Voraussetzungen für Ihre Mieter, um sonnige Abende auch im größeren Kreis genießen zu können.

Das Dachgeschoss wurde als zusätzliche Nutzfläche ausgebaut (eine Baugenehmigung zu Wohnzwecken liegt nicht vor) und bietet auf ca. 20 m² neben einem geräumigen Hobbybereich ein weiteres Zimmer sowie ein WC und Küchenanschlüsse.

Das Gebäude ist vollunterkellert und von hier aus haben Sie ebenso Zugang zum großen, liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und für gesellige Grillabende einlädt.

Eine umgebaute Doppelgarage dient derzeit als zusätzlicher Hobbyraum. Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der dazugehörige Parkplatz in Form eines Stellplatzes im Freien.

Mit seinen Kunststoffrahmenfenstern punktet dieses Einfamilienhaus durch einfache Pflege; die doppelt verglasten Fenster bieten zudem einen guten Schutz gegen kühlere Temperaturen.

Das Haus verfügt über eine Gas-Zentralheizung und wurde ca. im Jahr 2016 umfassend modernisiert, sodass es sich in einem soliden und modernen Zustand präsentiert.

Lagebeschreibung Oberhausen, Osterfeld-Ost

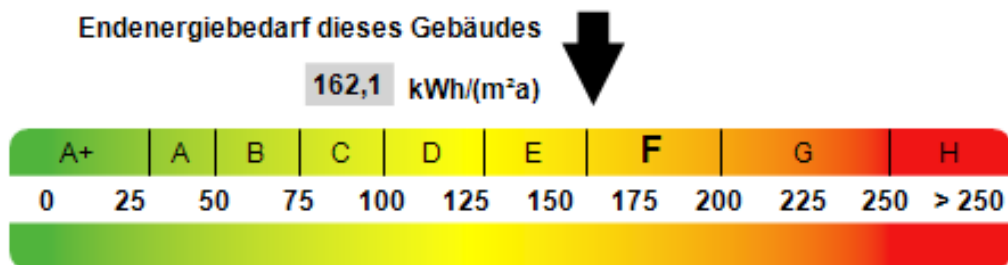
Zentral in Oberhausen-Osterfeld befindet sich diese Immobilie. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Mit dem PKW oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie in die Sterkrader Innenstadt, das CentrO. zum Sterkrader Bahnhof sowie zum nahe gelegenen Autobahnanschluss in nur wenigen Minuten. Für einen hohen Freizeitwert sorgt der nur wenige Gehminuten entfernte Revierpark, der zum Radfahren, Spaziergehen oder Joggen einlädt.

Ihr Ansprechpartner:

Patrick Gordon
Telefon: 0208 8343781
E-Mail: patrick.gordon@s-vi.de

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	162,10 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1949
Energieeffizienzklasse:	F



Fotogalerie



Esszimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

Fotogalerie



Badezimmer Erdgeschoss



WC Erdgeschoss



Wohnbereich Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



WC Dachgeschoss



Umgebaute Garage

Fotogalerie



Terrasse



Garten



Rückansicht



Seitenansicht

Stadtplan und Flurkarte

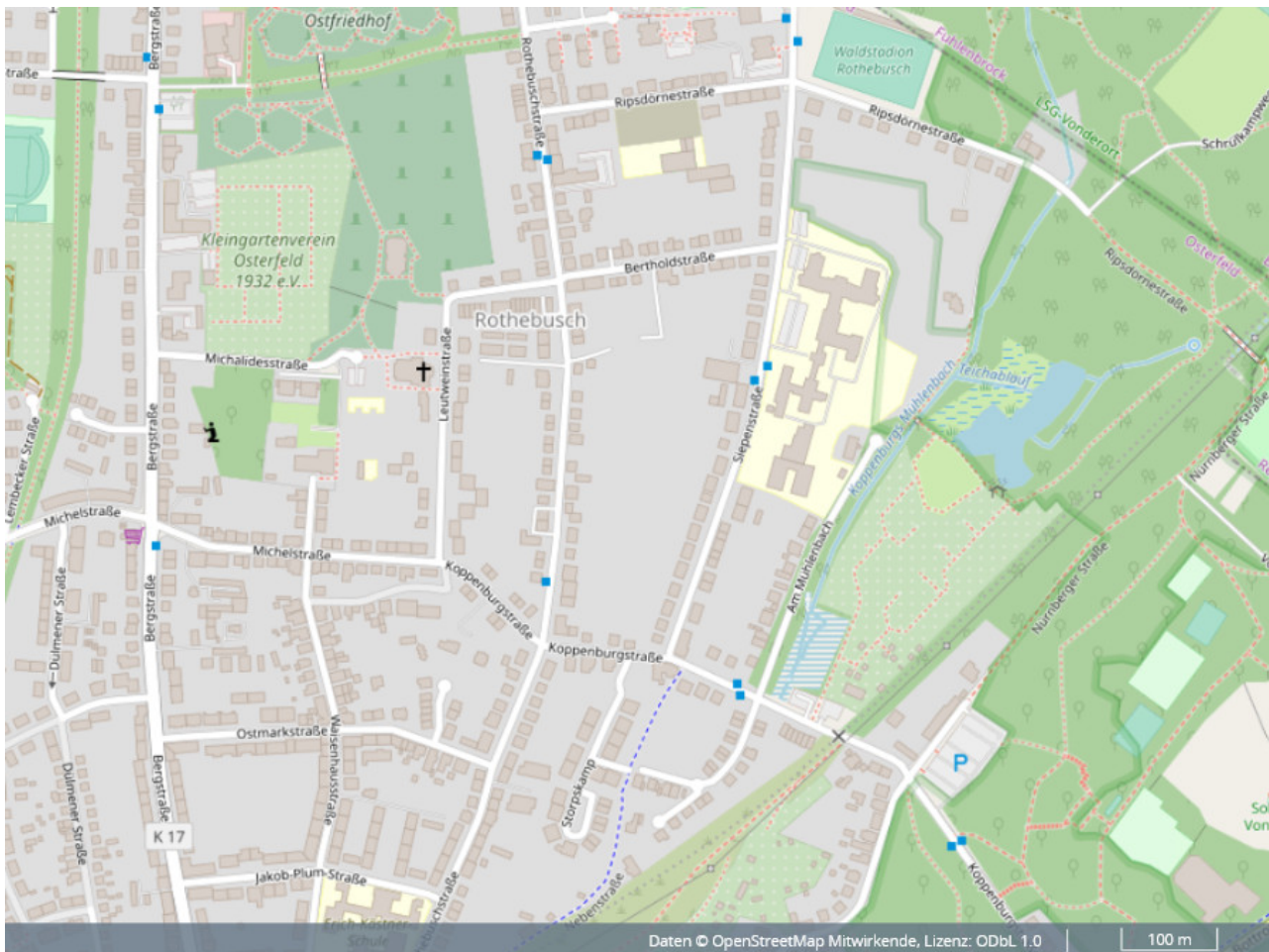


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

Grundrisse



Kellergeschoss

Grundrisse



Grundrisse



Obergeschoss

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.