

Attraktives Wohn- Geschäftshaus im Zentrum von Oberhausen

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4172



**MAKLER
Nr. 1**



Finanzgruppe lt. Zeitschrift
Immobilienmanager 05/2025.

Objekt-Nr. 4172

 **Stadtsparkasse
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:	Altstadt-Mitte
Kaufpreis:	668.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Gesamtwohnfläche:	ca. 511 m ²
Gesamtgewerbefl.:	ca. 96 m ²
Grundstücksgröße:	1.384 m ²
Baujahr:	1956
Objektzustand:	gepflegt

Weitere Merkmale:

Objektbeschreibung:

Das Haus wurde ca. 1956 errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Ladenlokale mit rund 96 m² Gewerbeflächen. Ein Ladenlokal ist frei. Die Wohnfläche beträgt rund 511 m² und verteilt sich auf 8 Wohnungen. 2 Wohnungen sind momentan nicht vermietet.

Zur Liegenschaft gehört ein Anbau, in dem sich früher eine Backstube befand. Hier besteht eventuell die Möglichkeit, weitere Wohnfläche mit Anschluss an den traumhaften Garten zu schaffen oder es gewerblich zu nutzen. Bewertet wurde es als Lagerfläche. Darüber hinaus können noch 4 Autos auf dem Hof untergebracht werden.

Die Eigentümerin hat Teilinklusionmietverträge abgeschlossen. Die Heizungskosten werden umgelegt.

Für die Errechnung des Jahresnettomietwertes wurden von den gesamten Ist- und Fiktivmieten die anfallenden Nebenkosten abgezogen.

Der Nettomietwert der Immobilie beläuft sich so auf ca. 45.771,04 €.

Lagebeschreibung Oberhausen, Altstadt-Mitte

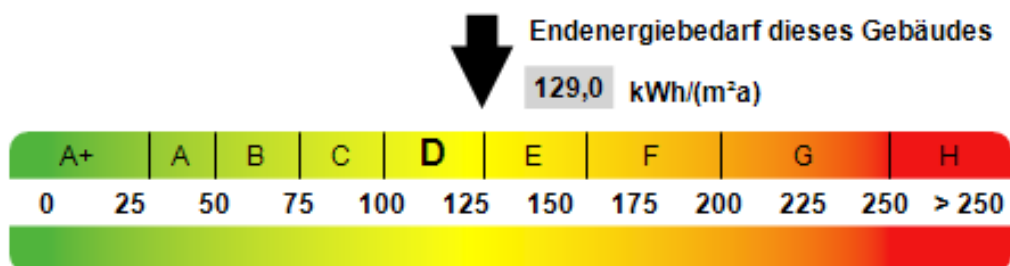
Die Oberhausener Stadtmitte bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen. Die Innenstadt bietet viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen und Berufsschulen. Die Fußgängerzone ist vor der Tür. Auch der Hauptbahnhof, von dem aus Sie benachbarte Städte flexibel erreichen können, ist zu Fuß nur wenige Minuten entfernt. Ebenso gelangen Sie schnell zur „Neuen Mitte Oberhausen“. Auch in näherer Umgebung sind die Autobahnanschlüsse zur A 40 und A 42.

Ihr Ansprechpartner:

Marcus Winkler
Telefon: 0208 8343781
E-Mail:
marcus.winkler@s-vi.de

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Fernwärme
Kennwert Endenergiebedarf:	129 kWh/(m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1956
Energieeffizienzklasse:	D



Fotogalerie



Rückansicht



Innenhof



Anbauten und Garten

Fotogalerie



Alte Backstube



Ladenlokal



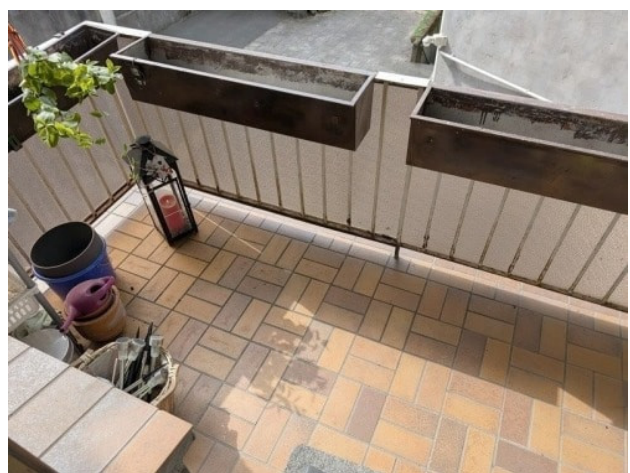
Wohnraum freie Wohnung 1.OG



Büro freie Wohnung 1.OG



Küche freie Wohnung 1.OG



Balkon freie Wohnung 1.OG



Stadtsparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Fotogalerie



Wohnraum freie Wohnung 2.OG



Küche freie Wohnung 2.OG



Spitzboden



Kellergang



Garten



Stadtsparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



Stadtplan und Flurkarte

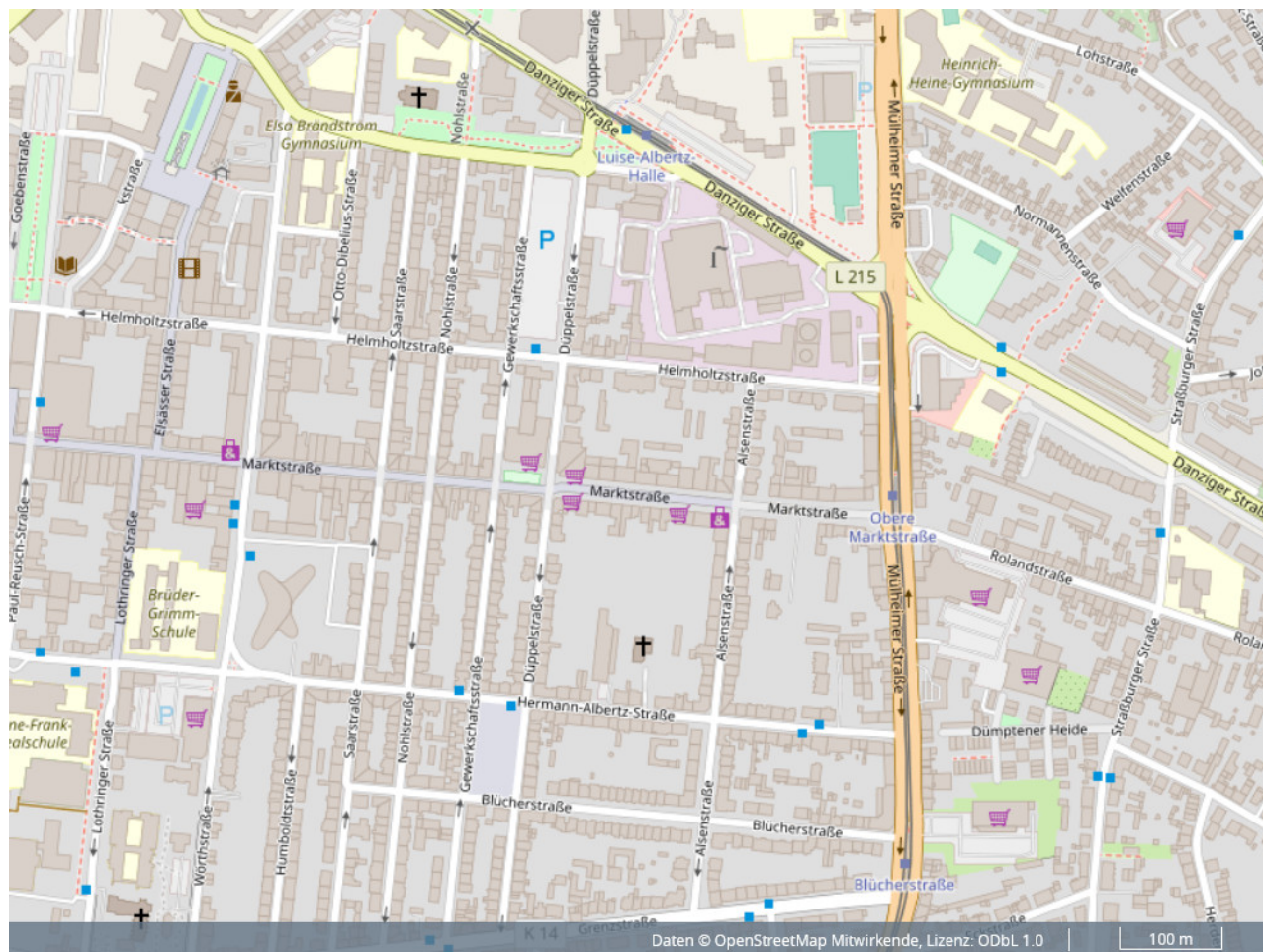


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



Stadtparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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



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.