

# Freistehendes 6-Familienhaus mit 6 Garagen und großem Grundstück als Kapitalanlage in OB-Dümpten

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4233



 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)

 S-VI

**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Dümpten
Kaufpreis:	419.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 359 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	2.365 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	6
Baujahr:	1964
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Garage / Carport:	6 /
Garten:	Objekt mit Garten

**Objektbeschreibung:**

Dieses ca. im Jahr 1964 erbaute freistehende 6-Familienhaus bietet eine solide Investmentgrundlage mit einer Gesamtwohnfläche von rund 359 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 2.365 m<sup>2</sup>. Das Gebäude verfügt über sechs jeweils eigenständige Wohnungen sowie sechs Garagen zur komfortablen Parkmöglichkeit der Bewohner. Die Eigentümerwohnung liegt im Erdgeschoss und umfasst ca. 67 m<sup>2</sup>. Sie hat direkten Zugang zum eigenen Garten, der frei nutzbar ist.

Eine der Wohnungen wird mit einem unentgeltlichen Wohnrecht belastet. Die aktuell erzielbaren Jahresnettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 17.600.- (die leerstehende Erdgeschosswohnung sowie die mit einem Wohnrecht belegte Wohnung sind hier unberücksichtigt).

Die Immobilie bietet Potenzial für weitere Optimierungen und Anpassungen entsprechend den Bedürfnissen des Käufers.

Die Beheizung des Hauses erfolgt komfortabel über eine Fernwärmeheizung.

Das Haus sowie die Wohnungen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Mittelfristige Modernisierungsmaßnahmen sollten jedoch bei der Kaufentscheidung Berücksichtigung finden.

**Lagebeschreibung Oberhausen, Dümpten**

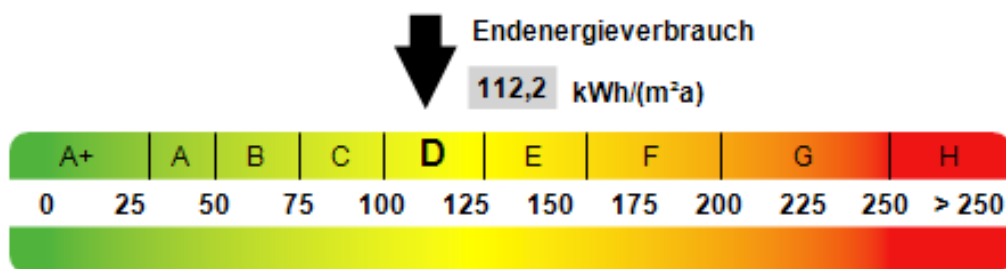
Dümpten liegt im Süden der Stadt Oberhausen. Neben den sehr guten und modernen Freizeit-, Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie hier auch Schulen und Kindergärten in Ihrer Nähe. Genießen Sie den besonderen Vorteil kurzer Wege zur City und in die benachbarten Städte Mülheim a. d. Ruhr, Duisburg und Essen. Geschäfte aller Art sind bequem über öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn und Bus) in wenigen Minuten zu erreichen. Oberhausen-Dümpten zeichnet sich insbesondere auch durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielen Grünzonen aus. Die Autobahn A40 ist schnell erreichbar und bringt Sie ohne Probleme in die angrenzenden Nachbarstädte.

**Ihr Ansprechpartner:**

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

**Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude**

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Fernwärme
Kennwert Endenergiebedarf:	112,19 kWh/(m²*a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser:	Ja
Baujahr lt. Energieausweis:	1964
Energieeffizienzklasse:	D





## Fotogalerie



Rückansicht



Diele



Essbereich



## Fotogalerie



Wohnzimmer



Küche



Balkon



Zugang zur Terrasse und zum Garten



Garten mit Blick auf den Garagenhof



Garagenhof



## Fotogalerie



Garten



Gartenansicht



Straßenansicht

## Stadtplan und Flurkarte

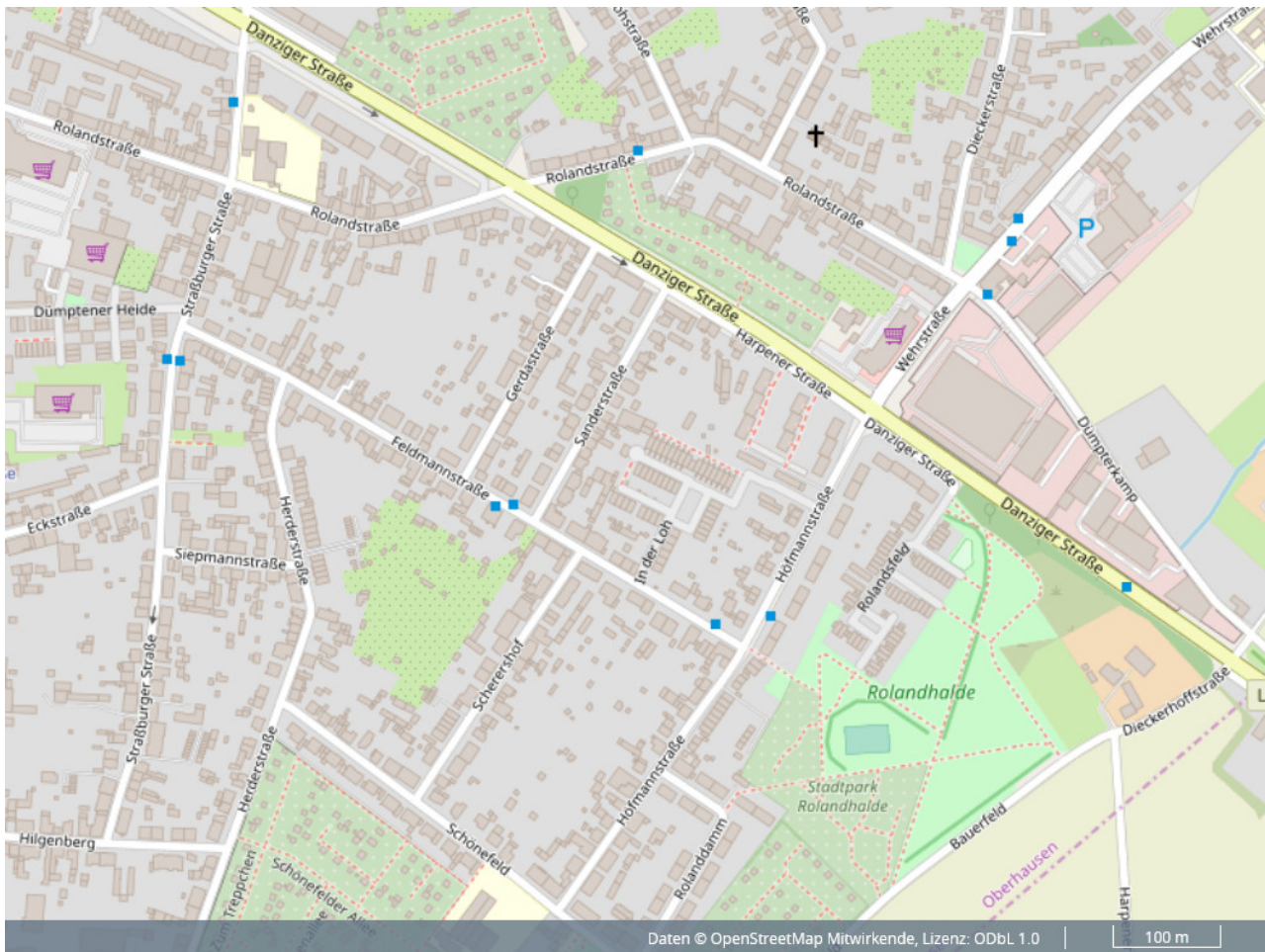


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte



**Stadtparkasse  
Oberhausen**

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

**Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-  
Vermittlungs GmbH Oberhausen**

Wörthstraße 12 • 46045 Oberhausen • [www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)





## Grundrisse



Grundriss 1. Obergeschoss



**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.