

Beeindruckendes, gepflegtes 2-3-Familienhaus mit sehr viel Platz und großem Grundstück in Alstaden

Ihr Exposé

Objekt-Nr.: 4236



 Stadtsparkasse
Oberhausen

Wir. Für Sie. Für Oberhausen.

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-
Vermittlungs GmbH Oberhausen

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

 S VI

Allgemeine Angaben:

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Alstaden-Ost
Kaufpreis:	625.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 282,48 m ²
Grundstücksgröße:	805 m ²
Anzahl Zimmer:	6
Baujahr:	1984
Objektzustand:	gepflegt

Weitere Merkmale:

Garage / Carport:	1 /
Stellplätze:	2
Separate Dusche:	Ja
Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Terrasse / Balkon:	Ja / Ja
Garten:	eigener Garten

Objektbeschreibung:

Ein attraktives, freistehendes Haus mit vielen Möglichkeiten.

In der Erdgeschosswohnung stehen fast 124 m² Wohnfläche zur Verfügung. Zur Zeit aufgeteilt auf 3 Zimmer mit Bad, Gäste WC und Küche.

Vom über 66 m² großen Wohn-/Essraum kann ohne großen Aufwand ein weiteres separates Zimmer abgezweigt werden, ohne dass es den sehr großzügigen Charakter der Etage schmälern würde.

Im Souterrain finden Sie weitere rund 52 m² Wohnfläche mit eigenem Bad und Zugang zu einer Terrasse und zum Garten.

Im Obergeschoss befindet sich eine wunderschöne Wohnung mit Dachterrasse und Galerie. Die Wohnung hat gut 105 m² und ist zur Zeit noch vermietet. Ab dem 01.03.2026 ist die Wohnung frei. Die wohnlich nutzbare Fläche von ca. 26 m² auf der Galerie kommt noch dazu.

So ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder wohnen und Mieteinnahmen oder ein neues Heim für die große Familie im Mehrgenerationenhaus oder einfach nur sehr großzügig wohnen, hier ist alles möglich.

Die Fußbodenheizung wird von einer gerade erst 2 Jahre alten Brennwert-Gastherme versorgt. Die Aluminiumfenster haben eine thermische Trennung und sind doppelverglast.

Die Liegenschaft wurde 1984 fertiggestellt. Das Grundstück hat 805 m², eine Doppel-Garage und 2 Stellplätze stehen zur Verfügung.

Das Haus ist sehr gepflegt, hat aber weitgehend den Charme der 80er und 90er Jahre, so dass eventuell Anpassungen an das heutige Geschmacksempfinden eingeplant werden müssen.

Lagebeschreibung Oberhausen, Alstaden-Ost

Sehr schöne und gesuchte Wohnlage am Ende einer kleinen Sackgasse im bevorzugten Oberhausener Ortsteil Alstaden. Sie haben hier eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 40 und A 3 in der Nähe, öffentliche Verkehrsmittel fußläufig nur wenige Minuten entfernt). Viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Naherholungsgebiete, wie z.B. der Ruhrpark, die Ruhrwiesen oder auch das Styrumer Stadion laden zu ausgedehnten Spaziergängen, zahlreichen Sport- und Spielmöglichkeiten oder erholssamer Freizeit ein.

Ihr Ansprechpartner:

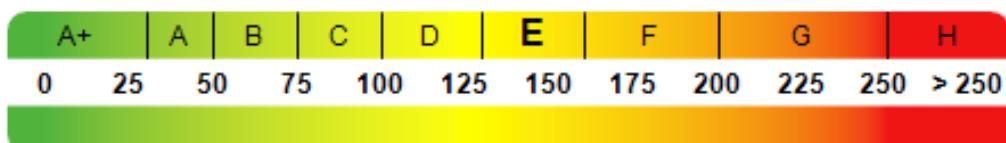
Marcus Winkler
Telefon: 0208 8343781
E-Mail:
marcus.winkler@s-vi.de

Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Art des Energieausweises:	Energiebedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	137 kWh/(m ² *a)
Baujahr lt. Energieausweis:	1984
Energieeffizienzklasse:	E



Endenergiebedarf dieses Gebäudes
137,0 kWh/(m²a)



Fotogalerie



Treppenhaus



Essbereich Diele



Wohnzimmer

Fotogalerie



Bad Erdgeschoss



Gäste WC Erdgeschoss



Wohnzimmer Souterrain



Essbereich - Küche Souterrain



Bad Souterrain



Galerie

Fotogalerie



Kamin Dachgeschoss



Dachterrasse



Garten

Stadtplan und Flurkarte

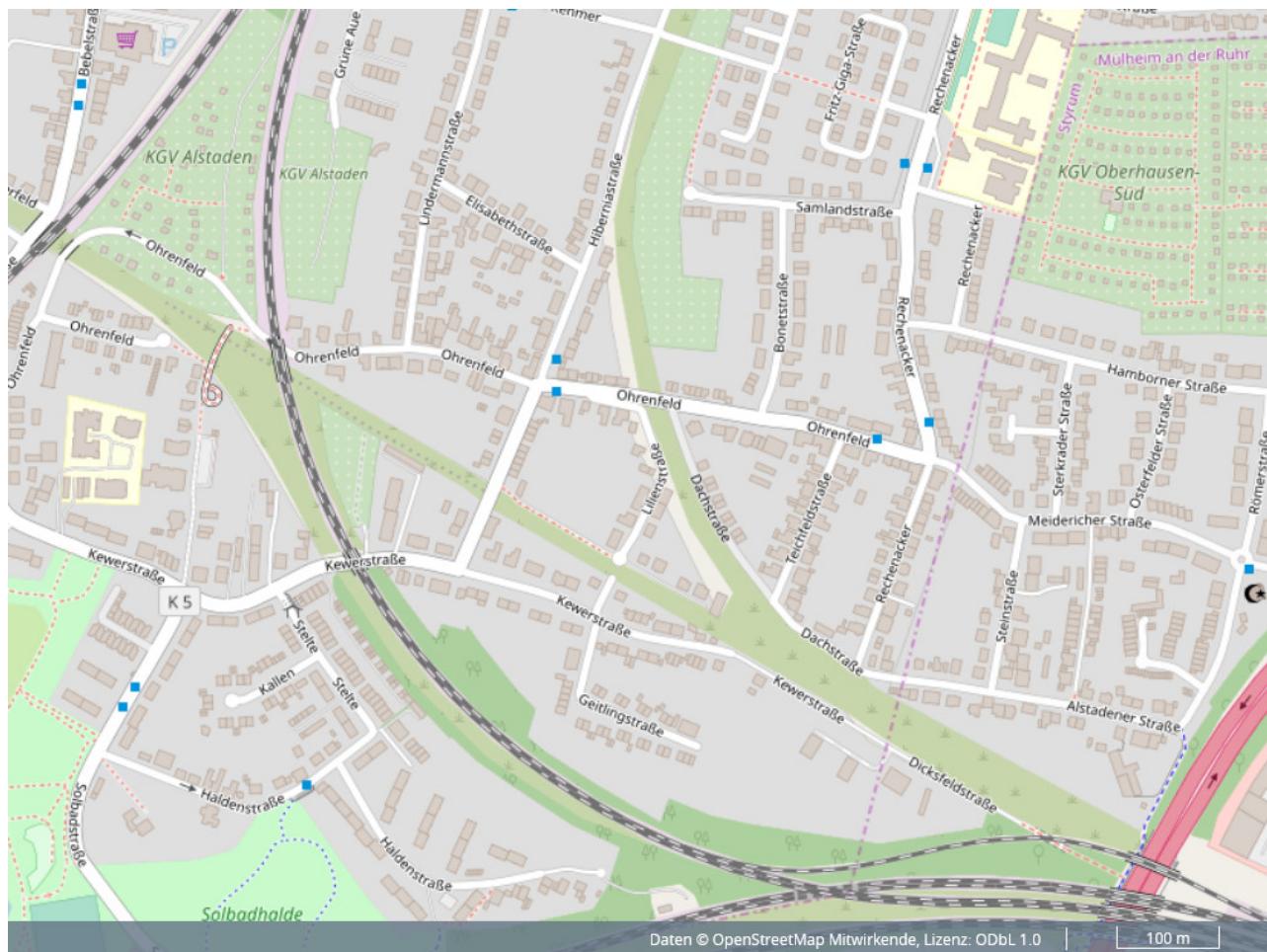


Bild aus Kartenansicht



Grundrisse



Grundrisse



Grundrisse



Kellergeschoß

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.