



 SVI GmbH Oberhausen

**Teilvermietetes
Zweifamilienhaus mit
Doppelgarage und
Garten in bevorzugter
Lage von Königshardt**



Weitere Infos auf
[s-vi.de](https://www.s-vi.de)



Doppelhaushälfte



Oberhausen - Königshardt



ca. 198 m² Wohnfläche



5 Zimmer



430.000 EUR

zzgl. Käufercourtage in Höhe von 3,57% inkl. ges. MwSt.



Kirsten Vallen

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs
GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12, 46045 Oberhausen

Tel.: 0208 8343781

E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

Eckdaten: ca. 343 m² Grundstück | ca. 198 m²
Gesamtwohnfläche | 5 Zimmer | gepflegt | Satteldach | Verbr.-
Ausw.: 162,90 kWh/(m²-a) inkl. Warmwasser | EEK: F | Baujahr lt.
Energieausw. 1980 | Zentralheizung | Primärenergieträger: Öl |
Fenstertyp: Holz/Isolierglas | eigener Garten | Massivbau

Exposé-Nummer: 4114

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer
mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!



Angaben zum Objekt:

Kosten:

- Kaufpreis: 430.000 EUR
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

Flächen:

- Grundstück: ca. 343 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 198 m²
- 2 Garagen

Zimmer:

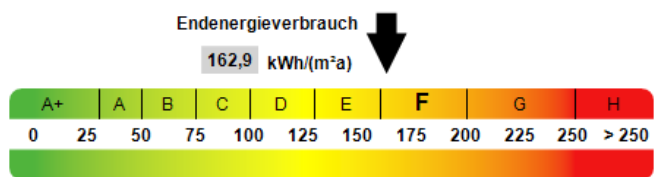
- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer

Objektdetails:

- gepflegt
- Satteldach
- Baujahr ca. 1980
- Fenstertyp: Holz/Isolierglas
- eigener Garten
- Massivbau
- Zentralheizung

Angaben des Energieausweises:

Primärer Energieträger:	Öl
Art des Energieausweises:	verbrauchsorientiert
Endenergiebedarf:	162,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr lt. Energieausweis:	1980
Ausstellungsdatum:	15.07.2025



Objektbeschreibung:

Im Jahr 1980 wurde dieses charmante Doppelhaus auf einem ca. 343 m² großen Grundstück errichtet. Es beherbergt zwei Wohneinheiten, die sich jeweils über Erdgeschoss und Souterrain sowie Dachgeschoss mit Spitzboden erstrecken. Empfangen werden Sie in einem mit eleganten Travertin ausgelegten Treppenhaus. Die freie Erdgeschosswohnung mit rund 118 m² Wohnfläche verfügt über einen offenen und immer noch zeitgemäßen Zuschnitt. Der offene Küchen- und Essbereich ist nur über zwei Stufen vom Wohn- und Kaminbereich getrennt. Neben dem offenen Wohnkonzept besticht die Wohnung durch ihre Helligkeit. Große Fenster im Küchen- und Essbereich sowie ein fast über die gesamte Hausbreite reichendes Hebe-Schiebetürelement garantieren beste Lichtverhältnisse. Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den großen Balkon. Da das Haus leicht in den Hang gebaut ist, entspricht das Souterrain eigentlich dem Erdgeschoss, von dem aus man auch auf die Terrasse und in den Garten gelangt. Hier sind die beiden Schlafräume – ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer – jeweils mit Zugang zur Terrasse, angeordnet, ebenso das Masterbad mit Dusche und Wanne. Zusätzlich befindet sich in dieser Wohnung noch der Heizungskeller sowie ein wohnlich gestalteter Keller (Nutzfläche). Die obere vermietete Wohnung besitzt 2,5 Zimmer. Auch sie verfügt über das offene Wohnkonzept mit offener Küche und offenem Kamin-Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Ferner befindet sich auf der unteren Etage der Wohnung noch ein Schlafzimmer und ein Gäste-WC, analog zur Erdgeschosswohnung. Das Masterbad mit Fenster, Wanne und Dusche befindet sich im Spitzboden. Ebenso gibt es einen großen, wohnlich gestalteten Hobbyraum (Nutzfläche) sowie einen verglasten Balkon. Den Mietern wurde gestattet, die Terrasse hinter der Garage zu nutzen. Der Gartenbereich sowie der dem Haus angegliederte Terrassenbereich stehen der Erdgeschosswohnung zu. Neben dem Haus



befindet sich eine Tandemgarage, die aktuell der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist. Sie ist ebenfalls voll unterkellert und beherbergt dort die Sauna, Dusche, Toilette sowie einen Partyraum. Vom Gemeinschaftstreppenhaus aus gelangt man in den Mieterkeller, die gemeinsame Waschküche und den Vorratsraum. Beide Wohnungen verfügen im Wohnbereich über eine Fußbodenheizung; die Nutzflächen werden überwiegend über Heizkörper beheizt, die mit einer Ölzentralheizung betrieben werden. Der Tank befindet sich unterirdisch im Vorgarten. Die Fenster haben Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung. Das Haus verfügt über eine solide Bausubstanz mit einer zeitgemäßen Grundrissgestaltung und wartet darauf, durch Ihre Ideen in die "Neuzeit" versetzt zu werden. Es ist ideal für eine kleine Familie, die sich ihren Wohntraum verwirklichen möchte, und bietet die Chance, diesen Traum mithilfe der Mieteinnahmen zu realisieren.



Ausstattung:

- Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Haustiere erlaubt, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Sauna, Tageslichtbad, Terrasse
-

Lagebeschreibung:

Königshardt bietet, eingebettet zwischen dem Hiesfelder und Sterkrader Wald, einen sehr hohen Wohn- und Freizeitwert. Ausgedehnte Wander- und Reitwege lassen das Naturliebhaberherz höher schlagen. Wer ein ruhiges Wohnen bevorzugt, aber trotzdem nicht auf die Annehmlichkeiten einer umfassenden Infrastruktur verzichten will, findet in Königshardt ein passendes Zuhause. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Apotheken, Tennisplätze etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Autobahnen A 3 sowie A 2 sind schnell erreicht. Auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist gut.

Sonstige Angaben:

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer eigenen Internetpräsenz unter: www.s-vi.de

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Immobiliensuche.

Ihre Sparkassen Vermietungs- und
Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir grundsätzlich nur Anfragen (Telefax, Telefon, E-Mail, Post) mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Telefonnummer, unter der Sie tagsüber zu erreichen sind, bearbeiten.

Sämtliche objektbezogene Daten sind uns vom Veräußerer mitgeteilt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.

Gerne können Sie eine diskrete Außenbesichtigung vornehmen, bitten Sie aber, das Grundstück sowie die Immobilie ausschließlich nur mit einem Makler aus unserem Hause gemeinsam zu betreten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Objektfotos:



Rückansicht



Wohnbereich



Kamin



Essbereich



Küche



Badezimmer



WC



wohnlich
gestaltete
Nutzfläche



Terrasse



Terrasse



Treppe ins
Souterrain



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Treppenhaus

Grundrisse: Keller / Souterrain



Grundrisse: Erdgeschoss



Grundrisse: Obergeschoss



Grundrisse: Dachgeschoss



Karten/Flurpläne: Bild aus Kartenansicht



Karten/Flurpläne: Flurkarte



