

Endlich kein 08/15 mehr! Urbanes Wohnen und Arbeiten unter einem Dach im Herzen von Schmachtendorf

Ihr persönliches Exposé

Objekt-Nr.: 4025



Objekt-Nr. 4025

 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:	Schmachtendorf
Kaufpreis:	469.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 125 m ²
Grundstücksgröße:	1.003 m ²
Anzahl Zimmer:	3,50
Baujahr:	1995
Objektzustand:	neuwertig

Weitere Merkmale:

Separate Dusche:	Ja
Gäste-WC / Separates WC:	Ja
Garten:	Gartenmitbenutz

Objektbeschreibung:

Diese außergewöhnliche Immobilie wurde 1995 errichtet und in den letzten vier Jahren noch einmal komplett auf den Kopf gestellt. Neue Bäder, eine ausgeklügelte Elektrotechnik und Feinputz an den Wänden ermöglichen Ihnen das Einziehen und Wohlfühlen ohne lange Renovierungsarbeiten.

Ihr neues Zuhause verfügt über einen ungewöhnlichen Grundriss. Ist man von Reihenhäusern sonst mehr oder minder gewohnt immer auf der Treppe zu leben, so haben Sie hier die Wohnfläche wie bei einem Bungalow komplett auf einer Ebene. Sie betreten das Haus und gehen eine halbe Etage nach oben ins Hochparterre des Hauses. Hier befindet sich die Wohnebene mit rund 125 m² Wohnfläche verteilt auf ein großes Kinderzimmer, ein Gäste-WC, ein Masterbad mit Wanne und Dusche, ein Schlafzimmer mit Ankleide und einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Zur Erholung können Sie die Dachterrasse nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten. Von pflegeleicht bis zum aufwändigen Dachgarten ist hier fast alles aus statischer Sicht möglich um Ihre Vorstellungen zu realisieren. Zudem befindet sich noch eine kleine Kitchenette auf der Etage für die Kaffee-/Tezubereitung und die gekühlten Getränke.

Die im Souterrain befindliche Nutzfläche von rund 64 m² besteht aus zwei wohnlich gestalteten Räumen und Küche sowie einem Duschbad die sich perfekt als Büro oder Gästebereich anbieten. Zusätzlich gibt es noch einen Lagerraum für Vorräte und Akten, sowie zwei Tiefgaragenplätze für Ihren Fuhrpark.

Das Haus steht auf einem nach WEG geteilten Grundstück, ist aber als versorgungstechnische Einheit autark.

Die Immobilie verfügt über eine überdurchschnittliche Ausstattung. Fußbodenheizung, zentrale Warmwasseraufbereitung, elektrische Rollläden, Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich, Alarmanlage, Markeneinbauten, Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor, Kalt- und Warmwasseranschluss und Strom auf der Dachterrasse... der Glasfaseranschluss kommt...

Bezüglich der wohnlich gestalteten Nutzfläche im Souterrain gab es bereits eine positive Voranfrage für eine Umwidmung in Wohnfläche, die durch Sie dann noch erfolgen könnte. Hierzu sind nur noch wenige Voraussetzungen zu schaffen, über die wir Sie gerne informieren.

Die Verkäufer baten um eine diskrete Verkaufsabwicklung. Wir haben daher nur einige wenige Bilder ausgesucht die die Qualität der Immobilie zeigen sollen. Diese Qualität setzt sich auch in den anderen Räumen so fort. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

**Lagebeschreibung Oberhausen,
Schmachtendorf**

Freuen Sie sich auf eine sehr gute Wohnlage im Ortsteil Schmachtendorf. Hier wohnen Sie in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld in einer begehrten Sackgassenlage. Sie finden fußläufig vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, schöne Restaurants und gemütliche Cafes. Auf dem Wochenmarkt können Sie ebenfalls bummeln und frische Lebensmittel kaufen. Auch die Versorgung mit Kindergarten und Schulen ist gewährleistet. Zwei Waldgebiete sind nicht weit entfernt. Hier können Sie die Natur genießen, spazieren gehen oder Fahrrad fahren. Die gute Bus- und Verkehrsanbindung rundet die begehrte Lage ab.

Ihr Ansprechpartner:

Kirsten Vallen
Telefon: 0208 8343784
E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

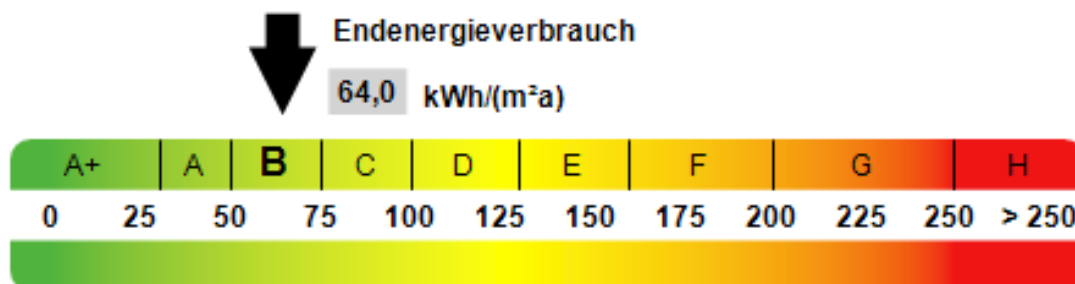
Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude

Mit dem Energieverbrauchsausweis können Käufer oder Mieter noch vor Vertragsabschluss abschätzen, welche Energiekosten in etwa auf sie zukommen. Bei Vermietung und Verkauf von Häusern oder Wohnungen ist der Energieausweis (von wenigen Ausnahmen abgesehen) seit dem Jahr 2008 bzw. dem Jahr 2009 Pflicht.

Um den Kennwert mit anderen Gebäuden vergleichbar zu machen, hilft das farbige Energieausweis-Label zur Einschätzung der hier zum Kauf/zur Miete angebotenen Immobilie. Es informiert auf den ersten Blick über die energetische Qualität eines Gebäudes. Gebäude mit hoher bzw. guter Energieeffizienz liegen im grünen Bereich und die mit niedrigerer bzw. schlechterer Energieeffizienz tendieren bis hin in den roten Bereich.

Art des Energieausweises:	Energieverbrauchsausweis*
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Gas
Kennwert Endenergiebedarf:	64 kWh/(m ² *a)
inkl. Aufbereitung Warmwasser:	Ja
Baujahr:	1995
Energieeffizienzklasse:	B

* Beim Energieverbrauchsausweis wird der Energieverbrauchskennwert (für Endenergie) rechnerisch auf der Grundlage der tatsächlichen Heiz- und ggf. Warmwasserkosten (der letzten 3 Jahre vor Ausstellung des Energieausweises) nach der Heizkostenverordnung oder anderer geeigneter Verbrauchsdaten des gesamten Gebäudes ermittelt. Über Klimafaktoren werden die Verbrauchsdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet, sodass zum Beispiel besonders harte Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung des Gebäudes führen. Trotzdem sind die Kennwerte stark vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner abhängig.



Fotogalerie



Wohnzimmer



Esszimmer



Küchentheke

Fotogalerie



Esszimmer



Küche



Küche



Küche



WC



Klimaanlage

Stadtplan und Flurkarte

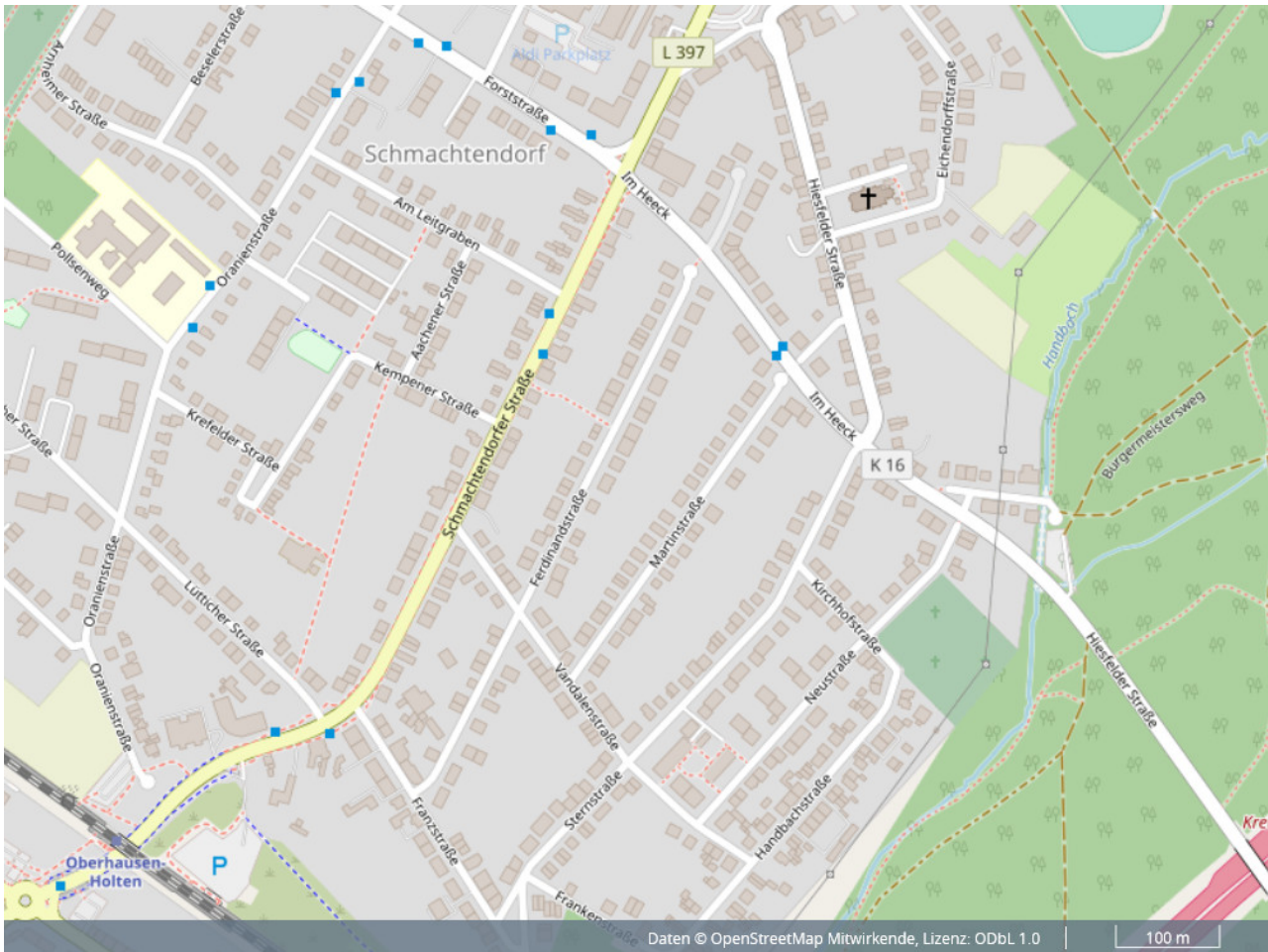
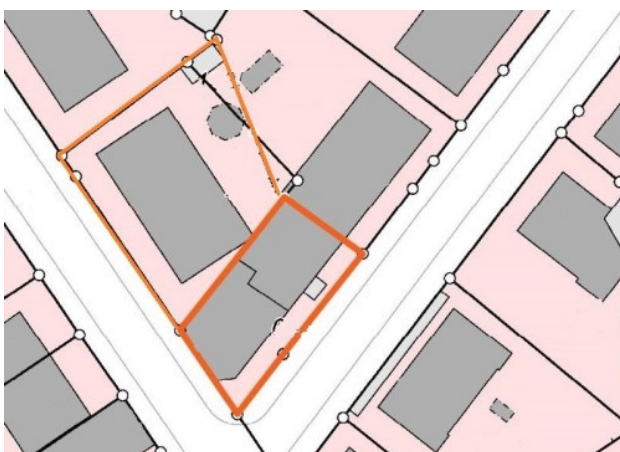


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

Grundrisse



Grundrisse



Grundrisse



Dachterrasse

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Angebote

Hinsichtlich der von uns angebotenen Objekte ist die Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen (nachstehend SVI GmbH) auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter/Verpächter, Bauherren/Bauträger und Behörden angewiesen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann die SVI GmbH daher keine Haftung übernehmen. Darüber hinaus haftet die SVI GmbH nicht für die vom Verkäufer, Vermieter/Verpächter oder Bauherren/Bauträger zugesicherten Eigenschaften und/oder für die Beschaffenheit der angebotenen Objekte sowie die Bonität der Vertragspartner. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Vermietung oder Verpachtung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote und Mitteilungen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln und dürfen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung an Dritte weitergegeben werden.

Eine Zuwiderhandlung und/oder der Bruch der Vertraulichkeit kann eine Schadensersatzpflicht nach sich ziehen.

2. Vorkennntnis

Ist dem Empfänger unseres Angebotes ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so ist er verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und er hat den Nachweis zu führen, woher die Vorkennntnis konkret stammt.

3. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Wird der Vertrag zu anderen als den angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt bzw. dieser durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird, so berührt dies unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete, Erbbaurecht statt Kauf, etc.). Unser Provisionsanspruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts aus von einer Partei zu vertretenden oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei Ausübung eines Anfechtungsrechts durch unseren Angebotsempfänger (unseren Kunden), das nicht durch arglistige Täuschung seitens der anderen Vertragspartei begründet ist, tritt anstelle unseres Provisionsanspruchs ein Schadensersatzanspruch gegen den Anfechtenden. Im Falle einer Alleinbeauftragung besteht der volle Provisionsanspruch auch dann, wenn der Vertrag durch die Eigeninitiative des Verkäufers, Vermieters/Pächters oder Bauträgers zustande kommt. Der Empfänger eines Exposés hat uns Anzeige zu machen, wenn und ggf. unter welchen Bedingungen ein Vertrag über das in diesem Exposé bezeichnete Objekt oder über ein anderes Grundstück des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt. Die Provision wird auch fällig, wenn der Vertrag zu anderen Bedingungen als in unserem Angebot oder über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt oder wenn der angestrebte wirtschaftliche Erfolg durch einen anderen Vertrag oder durch Zuschlag in einer Zwangsversteigerung erreicht wird.

4. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen.

5. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch wird mit Beurkundung des notariellen Vertrages bzw. bei Vertragsabschluss bzw. mit Erteilung des Zuschlages fällig. Kommt infolge unserer Tätigkeit ein Vertrag oder eine vertragsähnliche Bindung zustande (Vorvertrag, Vertragsangebot, das später angenommen wird, Vorkaufrecht), wird die vorgenannte Provision ebenfalls geschuldet. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision.

6. Provisionssätze

Nachfolgende Sätze inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer sind an Maklercourtage an die SVI GmbH zu zahlen.

6a Kauf

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Käufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

6b Erbbaurecht

Bei Bestellung bzw. Übertragung von Erbbaurechten berechnet vom auf die gesamte Vertragsdauer entfallenden Erbbauzins, zahlbar vom Erbbaurechtserwerber 3,57 %.

6c An- und Vorkaufsrecht

Bei Vereinbarung von An- und Vorkaufsrechten berechnet vom Verkaufs- bzw. Verkehrswert des Grundstücks vom Berechtigten 1,19 %.

6d Verkauf

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz und von Teileigentum vom Verkäufer 3,57 % jeweils berechnet vom vertraglich vereinbarten Gesamtkaufpreis.

6e Vermietung und Verpachtung

Bei Mietverträgen 2 Bruttomonatskaltmieten, bzw. bei Pachtverträgen 2/12 des Bruttojahrespachtzinses vom Vermieter/vom Verpächter.

6f Sonstige Zahlungen

Bei Abstandszahlungen, Ablösungen von Rechten und Ansprüchen aller Art, Ablösungen für Einrichtungsgegenstände, Waren, Kundenstamm, etc. vom jeweiligen Wert unabhängig von der Mietvertragsprovision vom Mieter/Pächter in Höhe von 3,57 %.

7. Vertragsverhandlungen und Abschluss

Werden aufgrund unserer Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit direkte Verhandlungen mit der von uns benannten Partei aufgenommen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Wir haben einen Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Ferner haben wir Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift/-Kopie und aller sich darauf beziehenden Nebenabreden.

8. Beendigung des Auftrages

Sollte ein uns erteilter Auftrag gegenstandslos geworden sein, so ist der Auftraggeber verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich zu informieren.

Ein vertragswidriges Verhalten unseres Auftraggebers berechtigt uns, Ersatz für unsere sachlichen und zeitlichen Aufwendungen zu verlangen. Der Ersatz für den Zeitaufwand bemisst sich nach der Entschädigung von vereidigten Sachverständigen.

9. Gültigkeit von Nebenabreden

Nebenabreden sowie Änderungen oder Ergänzungen eines Auftrages haben nur Gültigkeit, wenn diese schriftlich getroffen werden; die Einhaltung der Schriftform ist unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung.

10. Gültigkeit der Geschäftsbedingungen

Diese Geschäftsbedingungen bleiben auch dann gültig, falls sich davon einzelne Vorschriften als unwirksam erweisen. Eine etwa unwirksame Vorschrift ist so umzudeuten oder durch eine solche rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, dass dem von diesen Geschäftsbedingungen gewollten Sinn und Zweck entsprochen wird.

11. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Sitz der Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen.

Stand: Juni 2012