

# Charmantes 3-Familienhaus im Landwehrviertel von Oberhausen-Styrum

Ihr persönliches Exposé

Objekt-Nr.: 4112



**MAKLER**

**Nr. 1**



Finanzgruppe lt. Zeitschrift  
Immobilienmanager 05/2024.



Objekt-Nr. 4112

 **Stadtsparkasse  
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)



**Allgemeine Angaben:**

Ort:	Oberhausen
Ortsteil:	Styrum
Kaufpreis:	480.000 €
Käufercourtage:	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 266 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	725 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen:	3
Baujahr:	1905
Objektzustand:	gepflegt

**Weitere Merkmale:**

Stellplätze:	3
Garten:	Objekt mit Garten

**Objektbeschreibung:**

Dieses charmante Haus hat 3 Wohnungen im Maisonnettestil mit jeweils separatem Eingang. Eine Wohnung ist schon frei, die anderen werden von den Verkäufern bewohnt und zeitnah freigezogen. Fremdvermietung, Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Zusammenlegen von 2 oder allen Wohnungen und das Leben auf über ca. 266 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen- alles ist möglich! Das Haus wurde in den letzten 30 Jahren umfassend modernisiert und renoviert und befindet sich somit technisch und optisch auf einem angemessenen Stand. Eine Wohnung hat eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse und einen direkten Zugang zum Garten. Jede Wohnung hat einen eigenen Keller und einen Abstellraum im Spitzboden (keine Stehhöhe). Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gaszentralheizung, die 2013 erneuert wurde. Die Fenster mit Kunststoffrahmen sind 2-fach verglast und haben im Erdgeschoss Rollläden, die z. T. elektrisch bedienbar sind. Das Grundstück hat 725 m<sup>2</sup>. Eine Zufahrt mit elektrischem Tor führt zu 3 PKW-Parkplätzen. Aber auch für den Garten bleibt noch viel Platz. Hier kann man sich richtig "austoben".

**Lagebeschreibung Oberhausen, Styrum**

Sehr beliebte Wohnlage im bevorzugten Oberhausener Landwehrviertel. Die Verkehrsanbindung an die A 40 und A 3 sind hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nachbarschaft vorhanden. Naherholungsgebiete, wie z.B. der Ruhrpark und die Ruhrwiesen sind auch nur Minuten entfernt.

**Ihr Ansprechpartner:**

Marcus Winkler  
 Telefon: 0208 8343785  
 E-Mail:  
[marcus.winkler@s-vi.de](mailto:marcus.winkler@s-vi.de)

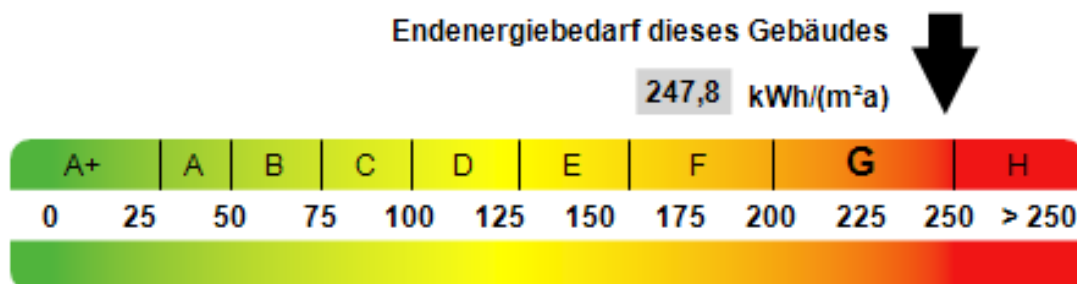
## Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Mit dem Energiebedarfsausweis können Käufer oder Mieter noch vor Vertragsabschluss abschätzen, welche Energiekosten in etwa auf sie zukommen. Eigentümern bzw. Käufern hilft der Energiebedarfsausweis beim Einstieg in die energetische Modernisierung. Bei Vermietung und Verkauf von Häusern oder Wohnungen ist der Energieausweis 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:	Energiebedarfsausweis*
Heizungsart:	Zentralheizung
wesentl. Energieträger für die Heizung:	Erdgas leicht
Kennwert Endenergiebedarf:	247,76 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr:	1905
Energieeffizienzklasse:	G

\* Beim Energiebedarfsausweis werden die Energiebedarfskennwerte (für End- und Primärenergie) rechnerisch auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen, technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur etc.) berechnet. Es sind keine Messungen, wie z. B. Wärmebilder erforderlich. Die Vorteile dieses Ausweises: Zum einen sind die Kennwerte unabhängig vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner; zum anderen beziehen sich die Modernisierungsempfehlungen auf die konkrete Bausubstanz.



## Fotogalerie



Seitenansicht



Wohnzimmer (Whg. 1)



Esszimmer (Whg. 1)

## Fotogalerie



Küche (Whg. 1)



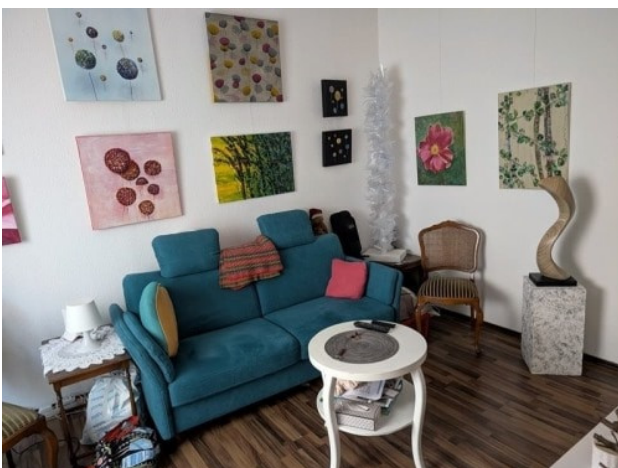
Schlafzimmer (Whg. 1)



Kinderzimmer (Whg. 1)



Bad (Whg. 1)



Wohnzimmer (Whg. 2)



Bad (Whg. 2)

## Fotogalerie



Wohnzimmer (Whg. 3)



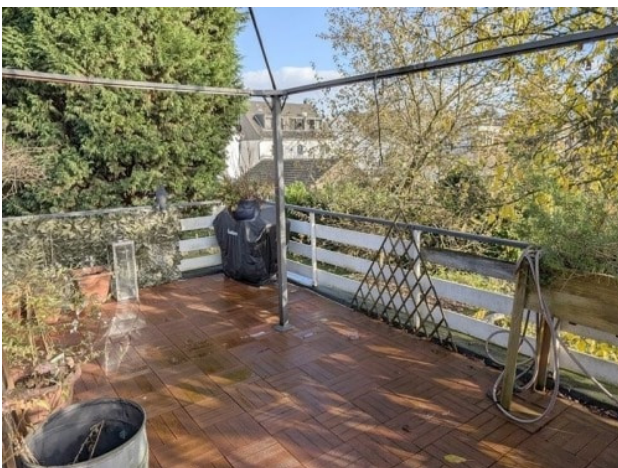
Schlafzimmer (Whg. 3)



Kinderzimmer (Whg. 3)



Bad (Whg. 3)



Terasse



Rückansicht

## Stadtplan und Flurkarte

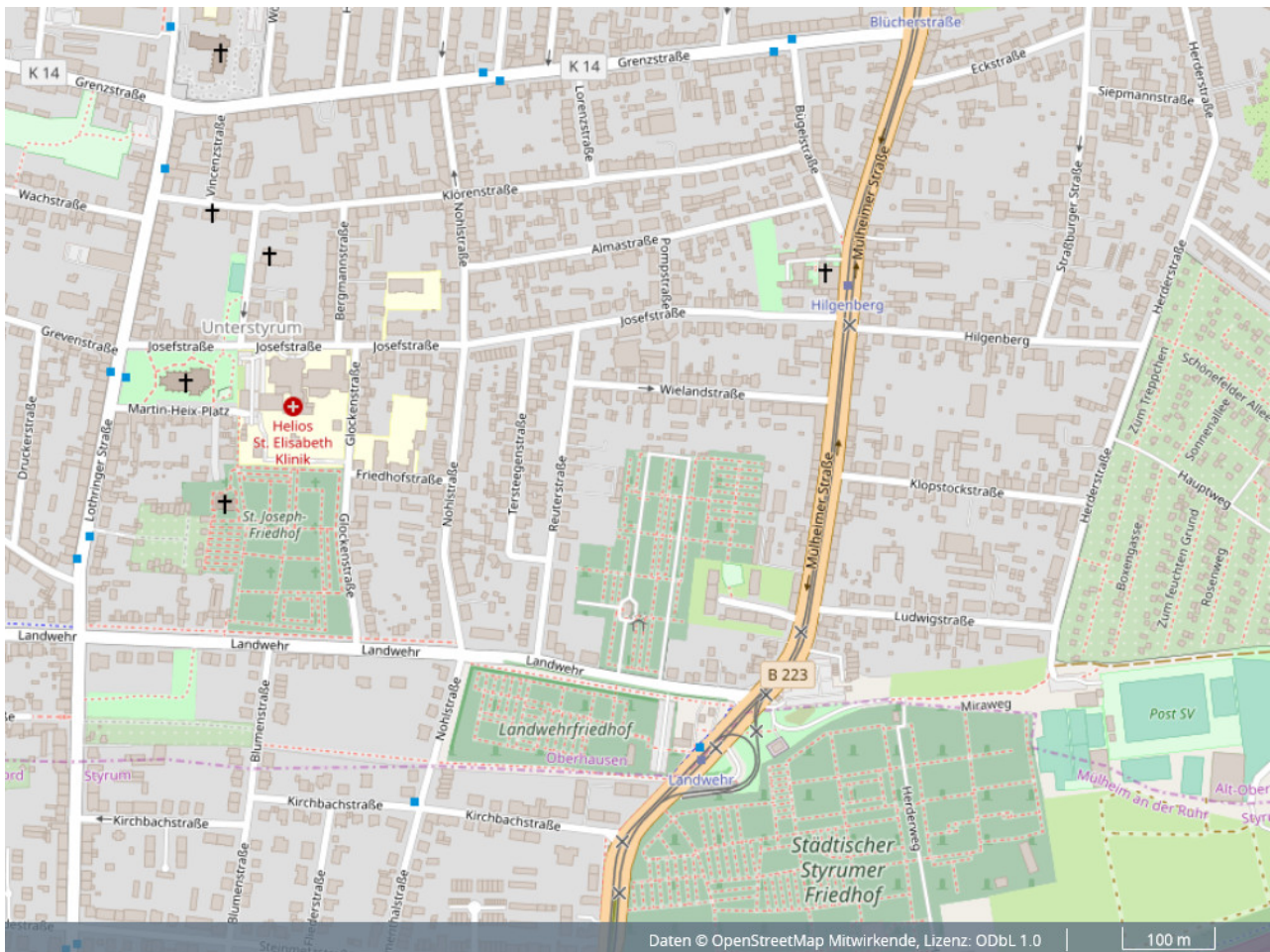


Bild aus Kartenansicht



Flurkarte

# Grundrisse

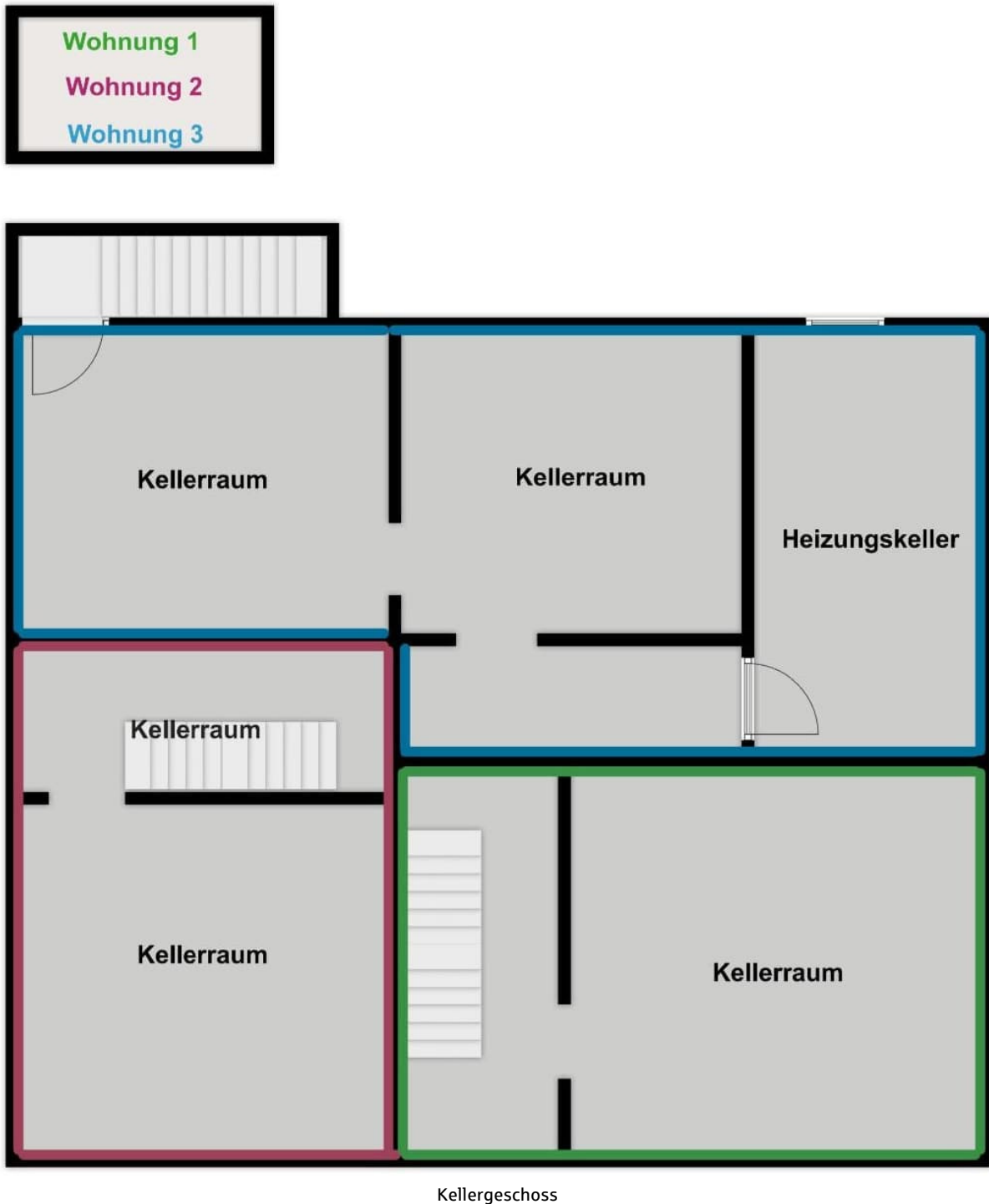




## Grundrisse



# Grundrisse



## 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 Provisionsanspruches 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 Exposé 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 Provisionsanspruches

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