

Oberhausen – Altstadt-Süd

# Mehrfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Garagenhof – ideale Kapitalanlage

Objektnummer: 252272482



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 755 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 252272482                 |
| Wohnfläche   | ca. 277,38 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 12                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 6                         |
| Baujahr      | 1898                      |
| Stellplatz   | 18 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 489.000 EUR                                                               |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000                                                                      |
| Vermietbare Fläche         | ca. 277 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 160.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2035 | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1998           |

Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und großzügige Mehrfamilienhaus bietet eine erstklassige Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit einem hohen Platzbedarf. Durch die durchdachte Aufteilung in derzeit drei bis vier Wohneinheiten eignet sich das Objekt sowohl zur vollständigen Vermietung als auch zur teilweisen Eigennutzung. Besonders hervorzuheben ist der separate Garagenhof mit insgesamt 18 Garagen, der eine zusätzliche Einnahmequelle darstellt und das Angebot perfekt abrundet. Flexible Wohnraumgestaltung mit Potenzial Das charmante Eckhaus zeichnet sich durch eine vielseitige Raumaufteilung aus. Eine der Wohnungen erstreckt sich derzeit über drei Etagen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) und wurde zu einer großzügigen Wohneinheit zusammengelegt. Diese kann jedoch bei Bedarf problemlos wieder in zwei separate Wohnungen aufgeteilt werden, wodurch sich das Vermietungspotenzial weiter erhöht. Die zusammengelegte Hauptwohnung bietet im Erdgeschoss eine großzügige Küche, zwei Dielen, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Hauptbadezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC, ein Büro sowie ein Kinderzimmer. Über eine Treppe gelangt man in das 1. Obergeschoss, das durch ein lichtdurchflutetes, geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen besticht. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Schlafzimmer, ein zweites Hauptbadezimmer sowie eine zweite Küche. Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafmöglichkeiten, wodurch sich diese Einheit besonders für Familien oder eine Wohngemeinschaft eignet. Eine weitere Wohneinheit im 1. Obergeschoss verfügt über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, eine Diele sowie ein Badezimmer. Diese kompakte, aber gut geschnittene Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare. Die dritte Wohneinheit im 2. Obergeschoss umfasst eine Diele, ein Hauptbadezimmer, ein separates Gäste-WC, eine voll ausgestattete Küche, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Attraktive Lage und zusätzliche Einnahmequellen Ein besonderes Merkmal dieses Mehrfamilienhauses ist der Garagenhof mit insgesamt 18 Garagen in unterschiedlichen Größen, der sich perfekt zur Vermietung an Anwohner oder Gewerbetreibende eignet. Die hohe Nachfrage nach sicheren Stellplätzen macht diesen Garagenhof zu einer lukrativen Einnahmequelle und erhöht die Attraktivität des gesamten Objekts. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und wird über eine moderne Fernwärmeheizung versorgt, die eine effiziente und kostensparende Beheizung gewährleistet. Besonderheiten im Überblick: Vielseitiges Nutzungskonzept: Drei bis vier Wohneinheiten, ideal zur Vermietung oder teilweisen Eigennutzung Separate Eingänge: Die zusammengelegte Wohnung kann über zwei Eingänge betreten werden, während die anderen Einheiten über einen separaten Eingang erreichbar sind Großer Garagenhof mit 18 Garagen als zusätzliche Einnahmequelle Komplett unterkellert mit reichlich Stauraum

für Mieter oder Eigennutzer Moderne Fernwärmeheizung für eine energieeffiziente Versorgung Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die eine renditestarke Investition in einer gefragten Wohnlage suchen. Dank der flexiblen Aufteilungsmöglichkeiten und des zusätzlichen Garagenhofs bietet sie vielseitige Vermietungspotenziale und langfristige Wertstabilität. Nutzen Sie diese einmalige Chance und sichern Sie sich eine zukunftsichere Kapitalanlage in einem attraktiven Wohngebiet! Aktuell sind 16 von 18 Garagen fest vermietet sowie die kleinste Wohneinheit im 1. Obergeschoss. Die Wohneinheit im 2. Obergeschoss wird derzeit noch von einem Familienmitglied bewohnt und wird in nächster Zeit frei. Die restlichen Wohneinheiten sind aktuell leerstehend.

Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Alles zum Standort

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Oberhausen, im Stadtteil Altstadt-Süd. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die sowohl den täglichen Bedarf als auch Freizeitmöglichkeiten abdeckt. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem die umliegenden Stadtteile und Städte erreichen können. Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen Ihnen zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung zur Verfügung. Zudem bietet die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und gastronomischen Angeboten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Insgesamt bietet die Lage des Mehrfamilienhauses eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten, was sie besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 252272482 - 46045 Oberhausen – Altstadt-Süd

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104 Oberhausen

E-Mail: [oberhausen@von-poll.com](mailto:oberhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)