

Oberhausen – Alt-Oberhausen

Attractive apartment building with large garage complex – top investment opportunity

Property ID: 252272482



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 489.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 277,38 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 755 m²

Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

At a glance

Property ID	252272482
Living Space	ca. 277,38 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	5
Bathrooms	6
Year of construction	1898
Type of parking	18 x Garage

Purchase Price	489.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2000
Condition of property	Needs renovation
Rentable space	ca. 277 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	160.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.05.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

The property



Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

A first impression

This well-maintained, spacious multi-family home offers an excellent investment opportunity for investors or owner-occupiers with ample living space requirements. The property has been primarily used privately, meaning its potential for market-rate rents has remained untapped. Please note that the current owner's apartment on the ground and upper floors is currently vacant and available for rent. The stated rental income represents the target rent achievable upon new tenancy. Garage rents also have significant potential for increased returns. After the sale, new opportunities will arise: achieving local market-rate rents makes this house an attractive investment with a compelling return on investment. The combination of a flexible living space, a separate garage complex, and a central location underscores the long-term value of this property. Thanks to its well-designed layout, currently comprising three to four residential units, the property is ideally suited for full rental or partial owner-occupancy. The adjacent garage complex with 18 garages is a particularly noteworthy feature, providing a stable, additional source of income. Versatile living space with potential for subdivision. This attractive corner house impresses with its flexible floor plan. One residential unit currently spans three floors (ground floor, first floor, and attic) and has been combined to create a spacious apartment. If desired, this can be divided back into two separate units – a significant advantage in terms of rental potential. The ground floor comprises a generous kitchen, two hallways, a bedroom, a living room, a main bathroom, a guest WC, an office, and a children's room. On the first floor, you will find a light-filled, large living room with expansive windows, another bedroom, a second main bathroom, and an additional kitchen. Two further sleeping options on the second floor complete this unit – ideal for families or shared living arrangements. The second residential unit on the first floor features a combined living room and kitchen, a bedroom, a hallway, and a bathroom. This compact unit is currently rented on a long-term lease. The third residential unit on the second floor comprises a hallway, a main bathroom, a guest toilet, a kitchen, a living room, and a bedroom – also very suitable for rental. Separate entrances & basement: The building has two separate entrances. The combined apartment is accessible from both, while the other units have their own separate entrances. The house has a full basement, providing ample storage space for all residential units. Garage complex as a stable additional income source: A particularly attractive feature is the garage complex with 18 garages of various sizes. These are structurally separate from the residential building and are located in a good location – ideal for renting to residents or businesses. Sixteen garages are already rented on a long-term basis, ensuring immediate rental income. Current use and prospects: The smaller unit on the first floor is currently rented on a long-term basis. The apartment on the second floor is currently occupied by a family

member but will soon be vacant. The remaining spaces – including the large main apartment – are vacant and offer immediate rental or usage potential.

Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

All about the location

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.

Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Other information

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.

Property ID: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com