

Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Atractivo edificio de apartamentos con amplio complejo de garajes: excelente oportunidad de inversión.

*Número de propiedad: 252272482*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PRECIO DE COMPRA: 489.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 277,38 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 755 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	252272482	Precio de compra	489.000 EUR
Superficie habitable	ca. 277,38 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	12	Modernización / Rehabilitación	2000
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	6	Superficie alquilable	ca. 277 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1898	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	18 x Garaje		

Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	160.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.05.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



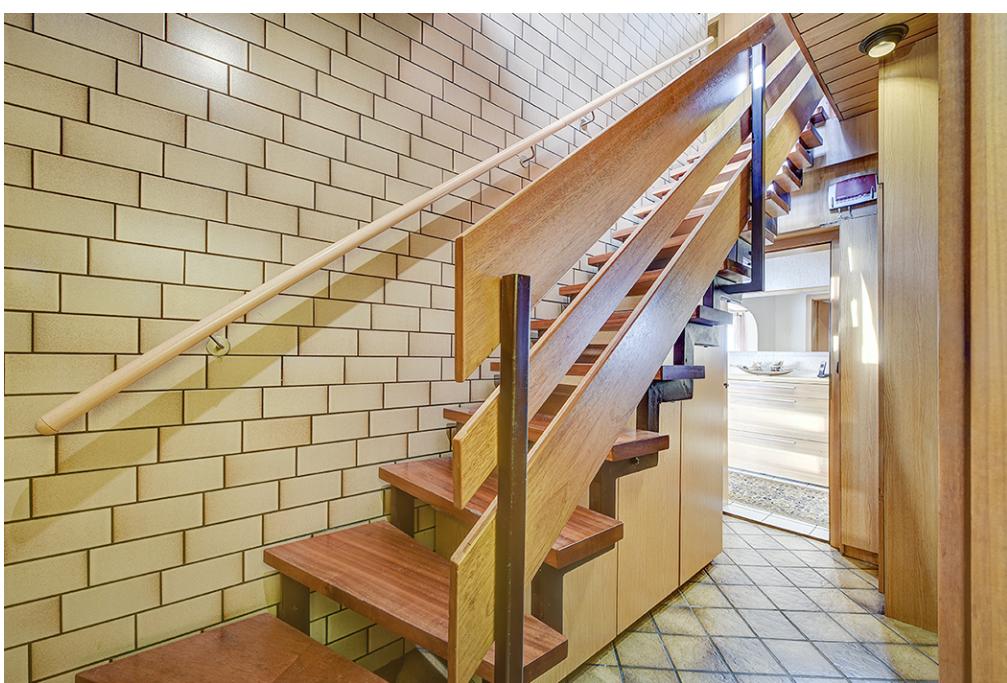
Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



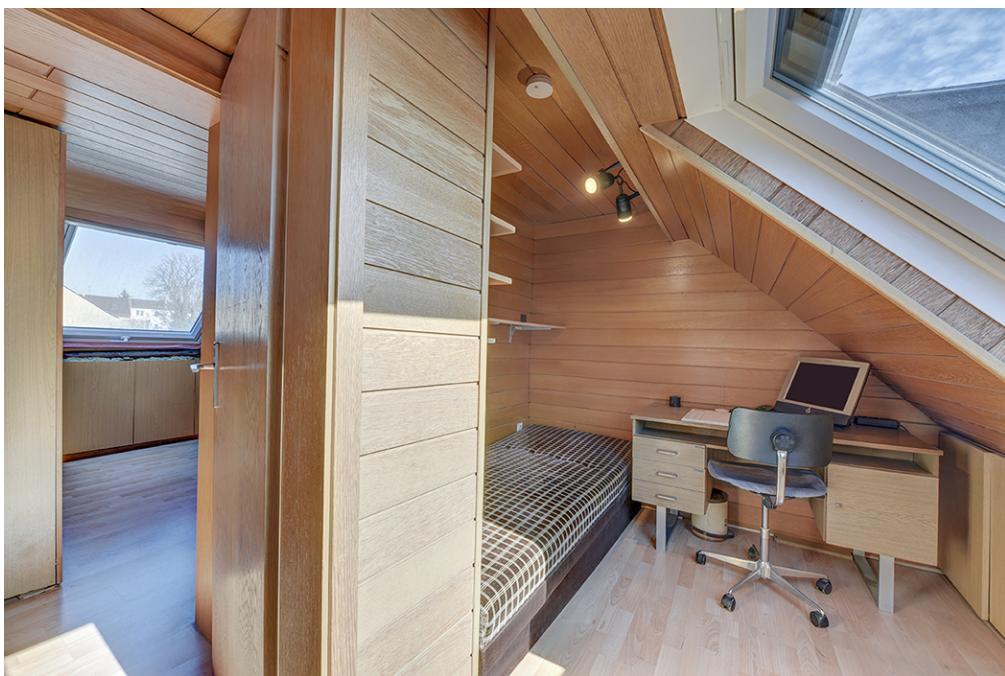
Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Una primera impresión

Esta espaciosa casa multifamiliar, bien mantenida, ofrece una excelente oportunidad de inversión para inversores o propietarios con amplios requisitos de espacio habitable. La propiedad se ha utilizado principalmente para fines privados, por lo que su potencial de alquileres a precio de mercado no se ha aprovechado. Tenga en cuenta que el apartamento del actual propietario, en la planta baja y en el piso superior, se encuentra actualmente vacío y disponible para alquiler. Los ingresos por alquiler indicados representan el alquiler objetivo que se puede alcanzar con el nuevo arrendamiento. Los alquileres de garaje también tienen un potencial significativo de mayor rentabilidad. Tras la venta, surgirán nuevas oportunidades: obtener alquileres a precio de mercado local convierte a esta casa en una inversión atractiva con una atractiva rentabilidad. La combinación de un espacio habitable flexible, un complejo de garajes independiente y una ubicación céntrica realza el valor a largo plazo de esta propiedad. Gracias a su distribución, que actualmente consta de tres o cuatro unidades residenciales, la propiedad es ideal para alquiler completo o para ocupación parcial por parte del propietario. El complejo de garajes adyacente, con 18 garajes, es una característica especialmente destacable, ya que proporciona una fuente de ingresos adicional estable. Espacio habitable versátil con potencial de subdivisión. Esta atractiva casa esquinera impresiona por su distribución flexible. Una unidad residencial actualmente se distribuye en tres plantas (planta baja, primer piso y ático) y se ha combinado para crear un espacioso apartamento. Si se desea, se puede dividir en dos unidades independientes, lo que supone una importante ventaja en cuanto a potencial de alquiler. La planta baja consta de una amplia cocina, dos pasillos, un dormitorio, un salón, un baño principal, un aseo de cortesía, un despacho y una habitación infantil. En la primera planta, encontrará un amplio y luminoso salón con amplios ventanales, otro dormitorio, un segundo baño principal y una cocina adicional. Dos dormitorios adicionales en la segunda planta completan esta unidad, ideal para familias o para compartir vivienda. La segunda unidad residencial en la primera planta cuenta con salón y cocina, un dormitorio, un pasillo y un baño. Esta unidad compacta se alquila actualmente a largo plazo. La tercera unidad residencial en la segunda planta consta de un pasillo, un baño principal, un aseo de cortesía, una cocina, un salón y un dormitorio, también muy adecuada para alquiler. Entradas y sótano independientes: El edificio cuenta con dos entradas independientes. El apartamento combinado es accesible desde ambas, mientras que las otras unidades tienen sus propias entradas independientes. La casa cuenta con un sótano completo, que proporciona amplio espacio de almacenamiento para todas las unidades residenciales. Complejo de garajes como fuente estable de ingresos adicionales: Una característica particularmente atractiva es el complejo de garajes con 18 garajes de

varios tamaños. Estos están estructuralmente separados del edificio residencial y se encuentran en una buena ubicación, ideal para alquilar a residentes o empresas. Diecisésis garajes ya están alquilados a largo plazo, lo que garantiza ingresos de alquiler inmediatos. Uso actual y perspectivas: La unidad más pequeña en el primer piso está actualmente alquilada a largo plazo. El apartamento en el segundo piso está actualmente ocupado por un miembro de la familia, pero pronto estará vacío. Los espacios restantes, incluido el amplio apartamento principal, están vacíos y ofrecen potencial de alquiler o uso inmediato.

Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Número de propiedad: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Frank Wetzel

---

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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