

Oberhausen – Alt-Oberhausen

Immeuble d'appartements attrayant avec grand garage – excellente opportunité d'investissement

CODE DU BIEN: 252272482



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 277,38 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 755 m²

CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	252272482
Surface habitable	ca. 277,38 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	5
Salles de bains	6
Année de construction	1898
Place de stationnement	18 x Garage

Prix d'achat	489.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	A rénover
Espace locatif	ca. 277 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	07.05.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	160.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Une première impression

Cette maison multifamiliale spacieuse et bien entretenue offre une excellente opportunité d'investissement, que ce soit pour des investisseurs ou des propriétaires occupants recherchant un espace de vie généreux. Principalement utilisée à titre privé, son potentiel locatif au prix du marché est resté inexploité. Veuillez noter que l'appartement du propriétaire actuel, situé au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs, est actuellement vacant et disponible à la location. Le loyer indiqué correspond au loyer cible atteignable une fois le bail signé. Les loyers des garages présentent également un potentiel important d'augmentation des revenus. Après la vente, de nouvelles opportunités se présenteront : l'obtention de loyers conformes au marché local fait de cette maison un investissement attractif offrant un excellent retour sur investissement. La combinaison d'un espace de vie modulable, d'un garage indépendant et d'un emplacement central souligne la valeur à long terme de cette propriété. Grâce à son agencement bien pensé, comprenant actuellement trois à quatre logements, la propriété est idéale pour une location complète ou une occupation partielle par le propriétaire. Le garage adjacent de 18 places est un atout majeur, offrant une source de revenus supplémentaire et stable. Espace de vie polyvalent avec possibilité de subdivision. Cette charmante maison d'angle séduit par son agencement flexible. Actuellement, un logement occupe trois niveaux (rez-de-chaussée, premier étage et combles) et a été transformé en un appartement spacieux. Il est possible de le diviser en deux logements distincts, un atout majeur pour la location. Le rez-de-chaussée comprend une grande cuisine, deux couloirs, une chambre, un séjour, une salle de bains, des toilettes, un bureau et une chambre d'enfant. Au premier étage, vous trouverez un vaste séjour lumineux avec de grandes fenêtres, une autre chambre, une deuxième salle de bains et une cuisine supplémentaire. Deux autres couchages au deuxième étage complètent ce logement, idéal pour une famille ou une colocation. Le deuxième logement au premier étage comprend un séjour avec cuisine ouverte, une chambre, un couloir et une salle de bains. Ce logement compact est actuellement loué avec un bail longue durée. Le troisième logement au deuxième étage comprend un couloir, une salle de bains, des toilettes, une cuisine, un séjour et une chambre ; il est également parfaitement adapté à la location. Entrées séparées et sous-sol : L'immeuble dispose de deux entrées séparées. L'appartement commun est accessible par les deux, tandis que les autres logements possèdent leur propre entrée indépendante. La maison comprend un sous-sol complet, offrant un vaste espace de rangement pour tous les logements. Garages : un atout majeur. Le garage, composé de 18 places de différentes tailles, constitue un avantage considérable. Indépendants du bâtiment d'habitation, ces garages bénéficient d'un emplacement idéal, parfait pour la location à des particuliers ou des entreprises. Seize

garages sont déjà loués à long terme, garantissant des revenus locatifs immédiats. Situation actuelle et perspectives : Le plus petit logement du rez-de-chaussée est actuellement loué à long terme. L'appartement du premier étage est actuellement occupé par un membre de la famille, mais sera bientôt libre. Les autres espaces, y compris le grand appartement principal, sont disponibles et offrent un potentiel de location ou d'utilisation immédiat.

CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com