

Oberhausen – Alt-Oberhausen

## Attraktives Mehrfamilienhaus mit großem Garagenhof – Top Kapitalanlage

????????? ??????????: 252272482a



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

????? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 277,38 m<sup>2</sup> • ?????????: 12 • ??????? ????: 755 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	252272482a
????????????	ca. 277,38 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ?????
????????	12
???????????? ??	5
????????	
????????	6
???? ?????????????	1898
????? ?????????????	18 x ??????

???? ??????	489.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2000
???????????????? ?????	ca. 277 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ????????????, ???????????????? ???????, ?????????

???????? ??????????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	160.70 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ??????? ???	07.05.2035	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1998



???????? ?????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????





??????? ???????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ????????





??????? ???????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ????????





???????? ?????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????





???????? ?????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????





???????? ??: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????





??????? ???????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ????????





???????? ??????????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ?????????





???????? ??: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????



???????? ?????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

?? ???????



??????? ???????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

## ??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte, großzügige Mehrfamilienhaus bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit gehobenem Platzbedarf. Das Objekt wurde bisher überwiegend privat genutzt, weshalb das Potenzial marktüblicher Mieten bislang ungenutzt blieb. Nach dem Verkauf eröffnen sich neue Chancen: Die Umsetzung ortsüblicher Mietpreise macht dieses Haus zu einer attraktiven Kapitalanlage mit überzeugender Renditeperspektive. Die Kombination aus flexibler Wohnstruktur, einem separaten Garagenhof und der zentralen Lage unterstreicht den nachhaltigen Wert dieses Immobilienangebots.

Dank der durchdachten Aufteilung in derzeit drei bis vier Wohneinheiten eignet sich das Objekt ideal zur Vollvermietung oder zur teilweisen Eigennutzung. Besonders hervorzuheben ist der zugehörige Garagenhof mit 18 Garagen, der eine stabile, zusätzliche Einnahmequelle bietet.

### Vielfältiger Wohnraum mit Aufteilungspotenzial

Das ansprechende Eckhaus überzeugt durch seine flexible Raumgestaltung. Eine Wohneinheit erstreckt sich derzeit über drei Etagen (EG, 1. OG und DG) und wurde zu einer weitläufigen Wohnung zusammengelegt. Diese kann bei Bedarf wieder in zwei separate Einheiten unterteilt werden – ein deutlicher Mehrwert im Hinblick auf die Vermietbarkeit.

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Küche, zwei Dielen, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Hauptbad, ein Gäste-WC, ein Büro und ein Kinderzimmer. Im 1. Obergeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes, großes Wohnzimmer mit weitläufiger Fensterfront, ein weiteres Schlafzimmer, ein zweites Hauptbad und eine zusätzliche Küche. Im 2. Obergeschoss ergänzen zwei weitere Schlafmöglichkeiten diese Einheit – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften.

Die zweite Wohneinheit im 1. Obergeschoss verfügt über eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, eine Diele und ein Badezimmer. Diese kompakte Einheit ist derzeit langfristig vermietet.

Die dritte Wohneinheit im 2. Obergeschoss umfasst eine Diele, ein Hauptbad, ein Gäste-WC, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer – ebenfalls sehr gut vermietbar.

#### Separate Eingänge & Unterkellerung

Das Gebäude verfügt über zwei separate Eingänge. Die zusammengelegte Wohnung ist über beide zugänglich, die weiteren Einheiten über einen eigenen Zugang. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet ausreichend Stauraum für alle Wohneinheiten.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmanlage, die eine wirtschaftliche und zukunftsichere Versorgung garantiert.

#### Garagenhof als stabile Zusatzeinnahme

Ein besonders attraktives Merkmal ist der Garagenhof mit 18 Garagen in verschiedenen Größen. Diese sind baulich vom Wohnhaus getrennt und befinden sich in guter Lage – ideal zur Vermietung an Anwohner oder Gewerbetreibende. Bereits 16 Garagen sind fest vermietet, was für sofortige Mieteinnahmen sorgt.

#### Aktuelle Nutzung und Perspektiven

Die kleinere Einheit im 1. Obergeschoss ist derzeit langfristig vermietet. Die Wohnung im 2. Obergeschoss wird momentan noch von einem Familienmitglied bewohnt, wird jedoch in Kürze frei. Die restlichen Flächen – einschließlich der großen Hauptwohnung – stehen leer und bieten direktes Vermietungs- oder Nutzungspotenzial.

#### Fazit

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet solide Bausubstanz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und zusätzliche Einnahmen durch den Garagenhof. Für Kapitalanleger bietet sich hier die Möglichkeit, durch gezielte Vermietung und Mietanpassung kurzfristig eine attraktive Rendite zu erzielen. Eine Immobilie mit echtem Entwicklungspotenzial in gefragter Lage. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den angegebenen Ist-Mieteinnahmen um fiktive Mieten handelt.



???????? ??????????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

????? ????????????

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 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.

???????? ?????: 252272482a - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

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