

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oberhausen

**Stressfrei investieren: Gepflegtes Mehrfamilienhaus -
Voll vermietet und sofort ertragreich**



Objekt-Nr. **OM-310042**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Kleiber

46145 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	218,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	11,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	285,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ansprechendes in der Jugendstilzeit erbautes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten. Die Liegenschaft wurde ständig instand gehalten und modernisiert. Das frei stehende Gebäude hat eine Wohnfläche von 285m². Im Erdgeschoss befindet sich eine Zwei-Raumwohnung (54m²) und eine 1 Zimmer-Wohnung (35m²). Im 1. OG zeigt sich eine 5-Raumwohnung (99m²). Das ausgebaute Dachgeschoss mit offenem Kamin, Fussbodenheizung und großer Sonnenterrasse hat 97m² Wohnfläche. Die 4 Wohnungen sowie ein Auto-Stellplatz sind komplett vermietet. Außerdem bietet ein Kellerraum praktischen Stauraum für Hab und Gut der Mieter.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine solide und zuverlässige Kapitalanlage. Alle Wohnungen im Gebäude sind vollständig vermietet und generieren eine attraktive Netto-Jahresmiete von insgesamt 28.872 €.

Das Mehrfamilienhaus wird von einem Hausmeisterdienst betreut, der sich um die Reinigung des Treppenhauses sowie die Pflege des Außenbereichs kümmert. Zusätzlich steht den Mietern ein Telefonsupport zur Verfügung, der an 365 Tagen im Jahr von 8 bis 23 Uhr erreichbar ist. Dieser Service ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Schadensmeldung direkt an die Hausverwaltung oder den Eigentümer. Ein rundum sorgloses Wohnen ist hier garantiert!

In den letzten 10 Jahren gab es nur in den seltenen Fällen von Mieterwechseln kurzzeitige Leerstände, die ausschließlich während der Renovierungsarbeiten in den entsprechenden Wohnungen auftraten. Dies spricht für die hohe Nachfrage und die solide Mieterschaft in diesem Objekt.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Immobilie zu investieren, die sich durch stabile Mieteinnahmen und eine langjährige Vermietungshistorie auszeichnet.

Ausstattung

Das Haus ist voll unterkellert. Auf der Gartenseite befinden sich am Gebäude ein Seitenanbau dieser ist an einem Mieter vermietet. Als Abstellmöglichkeit für z.B. Fahrräder, Kinderwagen dient ein Unterstand hinter dem Seitenanbau.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Kamin

Sonstiges

Im Jahr 2022/2023 sind umfangreiche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden. Das Wohnhaus befindet sich nunmehr in einem sehr gutem Zustand.

Übersicht der durchgeführten Arbeiten:

Abdichtung der Dachterrasse 2024

Abdichtung und Erneuerung Balkon EG 2024

Außenbereich Gestaltung 2023

Fassadenanstrich 2023

Neugestaltung des Treppenhauses 2023

Anschluss ans Fernwärmenetz inkl. Warmwasser 2023

Austausch der Heizleitungen und Heizkörper 2023

Kernsanierung des Appartments EG recht 2023

Sprechanlage Siedle 2023

Briefkastenanlage 2023

Satelliten Antenne 2023

Dachentwässerung 2022

Badezimmer Hof 1.OG 2022

Austausch der Außentüren (Eingang u. Hof) 2022

Sanierung Wohnung 1. OG 2018

Renovierung des Keller 2017

Lage

Es handelt sich um eine verhältnismäßige gute Vorortwohnlage. In unmittelbarer Nachbarschaft des Grundstücks liegt das Johanniter-Krankenhaus. Direkt in der Nähe befindet sich das Sterkrader Tor ein Einkaufszentrum auf 50.000m² mit Einzelhändlern, Dienstleistern, Restaurants und Supermärkten.

Die Verkehrslage ist sehr gut. Die ÖPNV- Trasse bietet eine super Infrastruktur. Zwei Bahnhöfe Oberhausen und Sterkrade verbinden Städte wie Duisburg, Krefeld, Wesel-Emmerich-Koblenz. Die Straßenbahn verbindet nach Mülheim an der Ruhr. Die Autobahnen A1/A3/A31 und 516 sind in wenigen Minuten erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	195,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

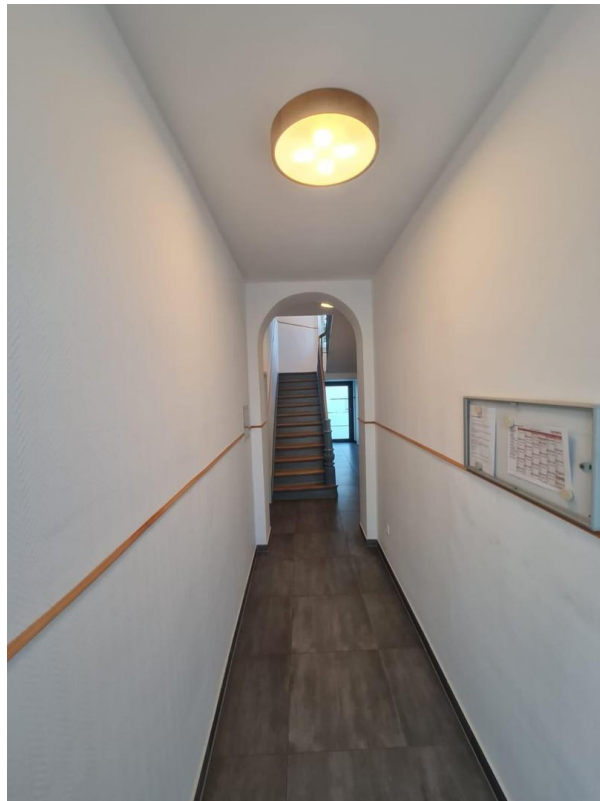


Gartenansicht

Exposé - Galerie



Eingang



Eingang Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus Sicht auf Eingang



Treppenhaus1

Exposé - Galerie



Treppenhaus2



Hintertür



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Rasenfläche

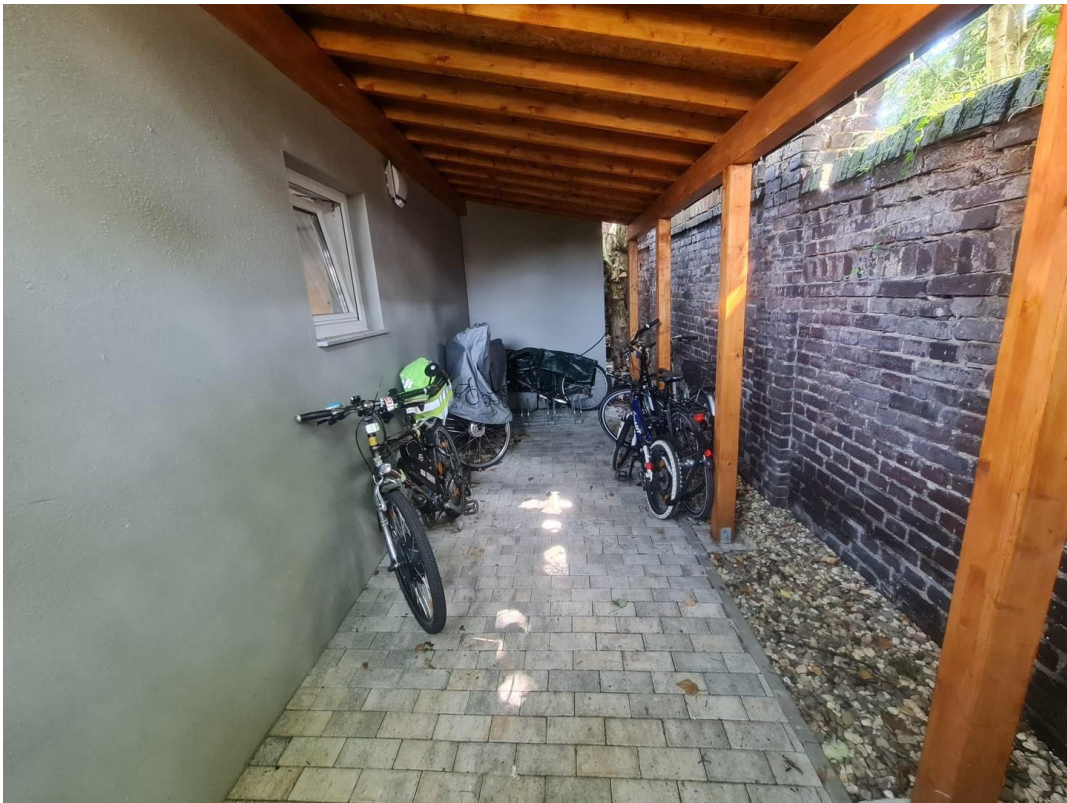


Balkontreppe EG links

Exposé - Galerie



Schaukel

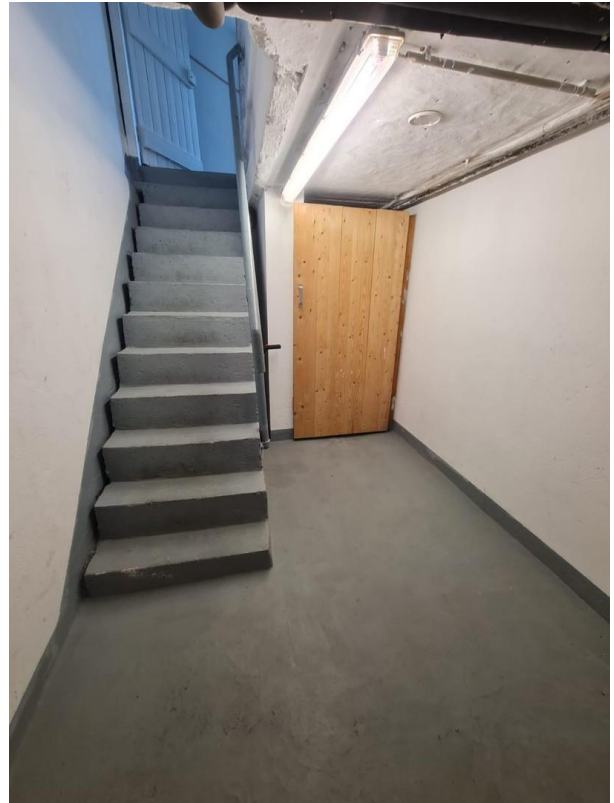


Fahrradstellplätze

Exposé - Galerie



Kellerabgang



Kellertreppe



Mieterkeller

Exposé - Galerie



Heizungsanlage



Waschkeller



Wohnung Flur EG rechts

Exposé - Galerie



Wohnung Küche EG rechts



Wohnung Badezimmer EG rechts

Exposé - Galerie

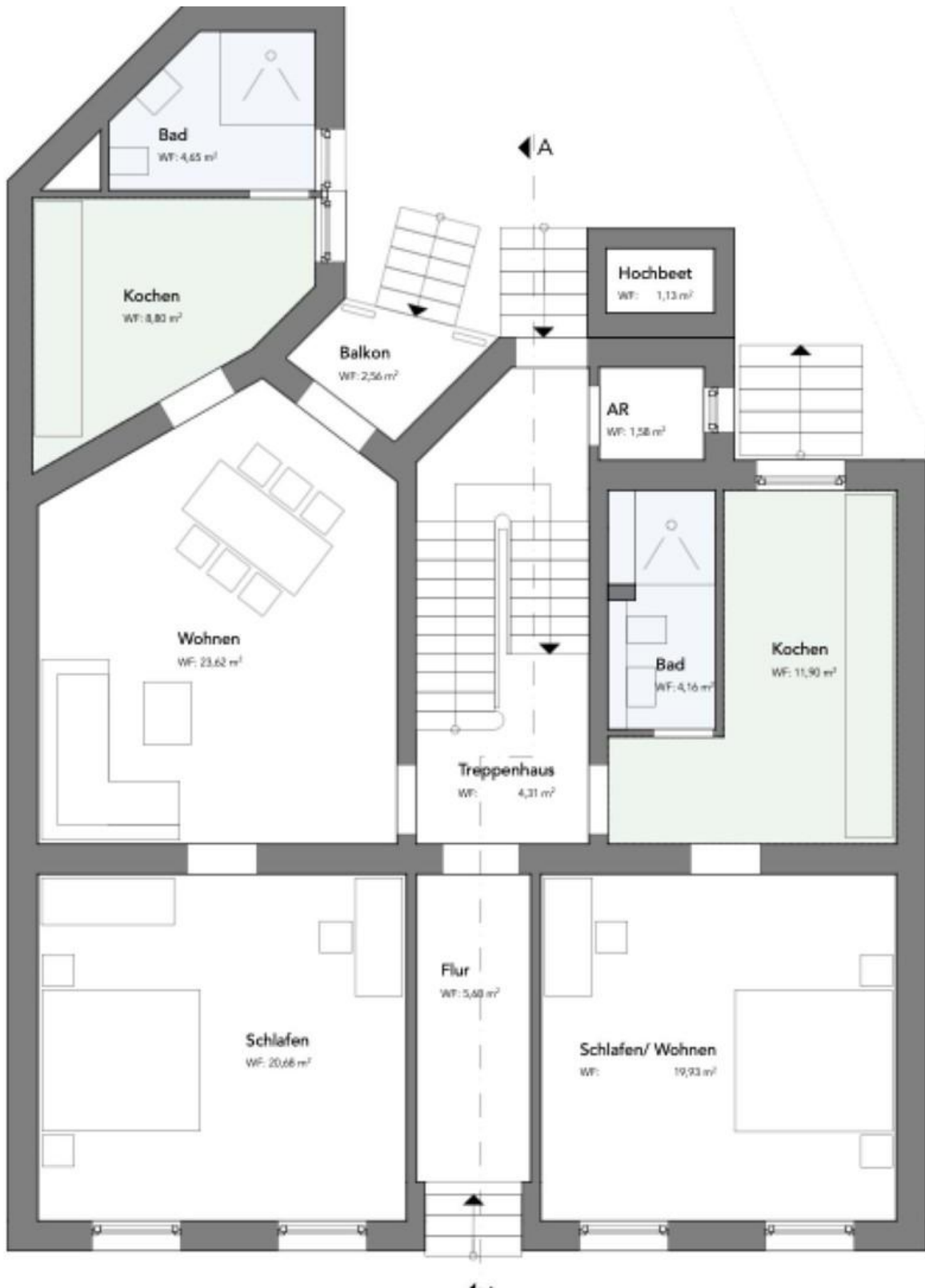


Wohnung Dusche EG rechts



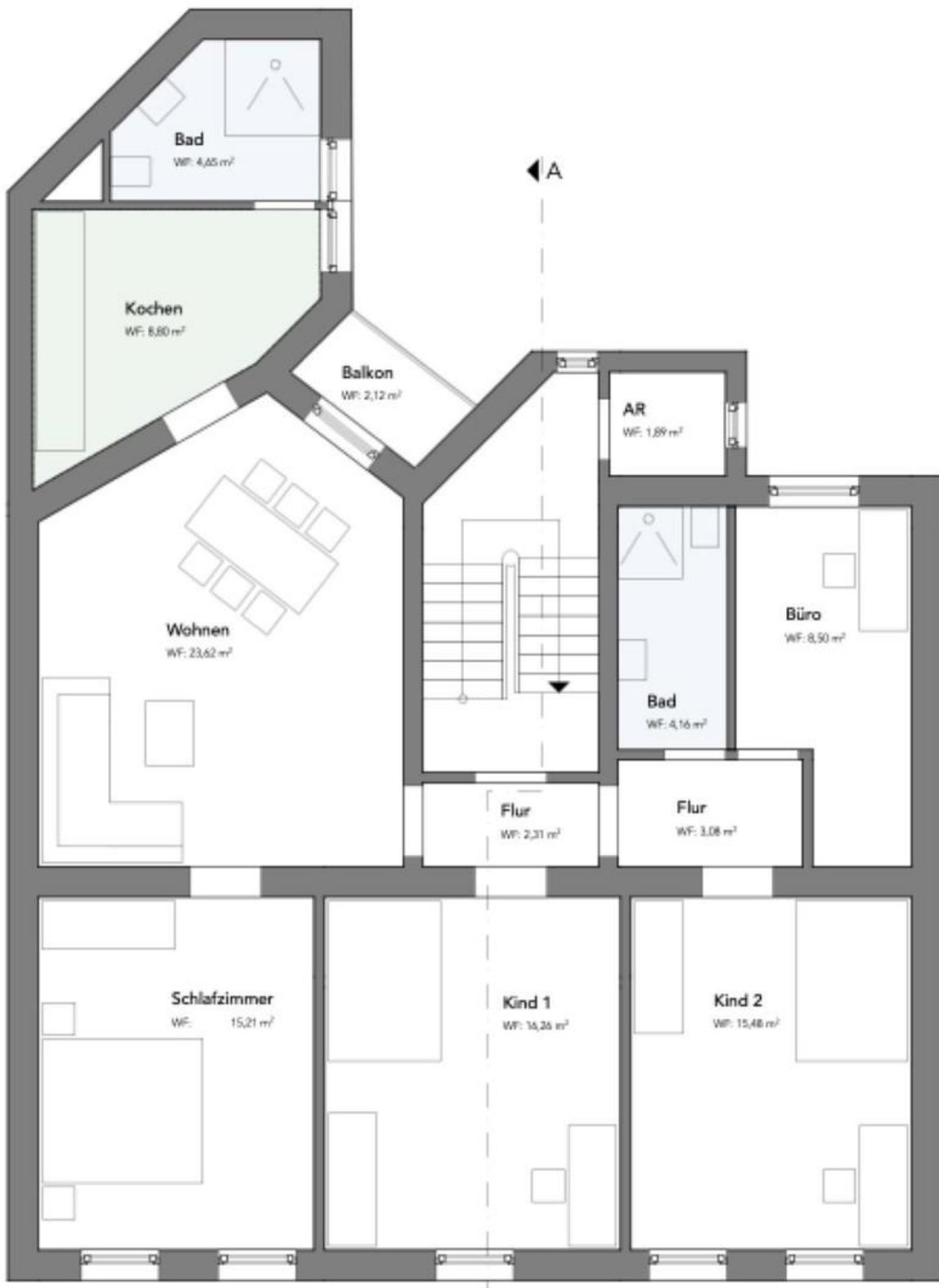
Wohn-/Schlafzimmer EG rechts

Exposé - Grundrisse



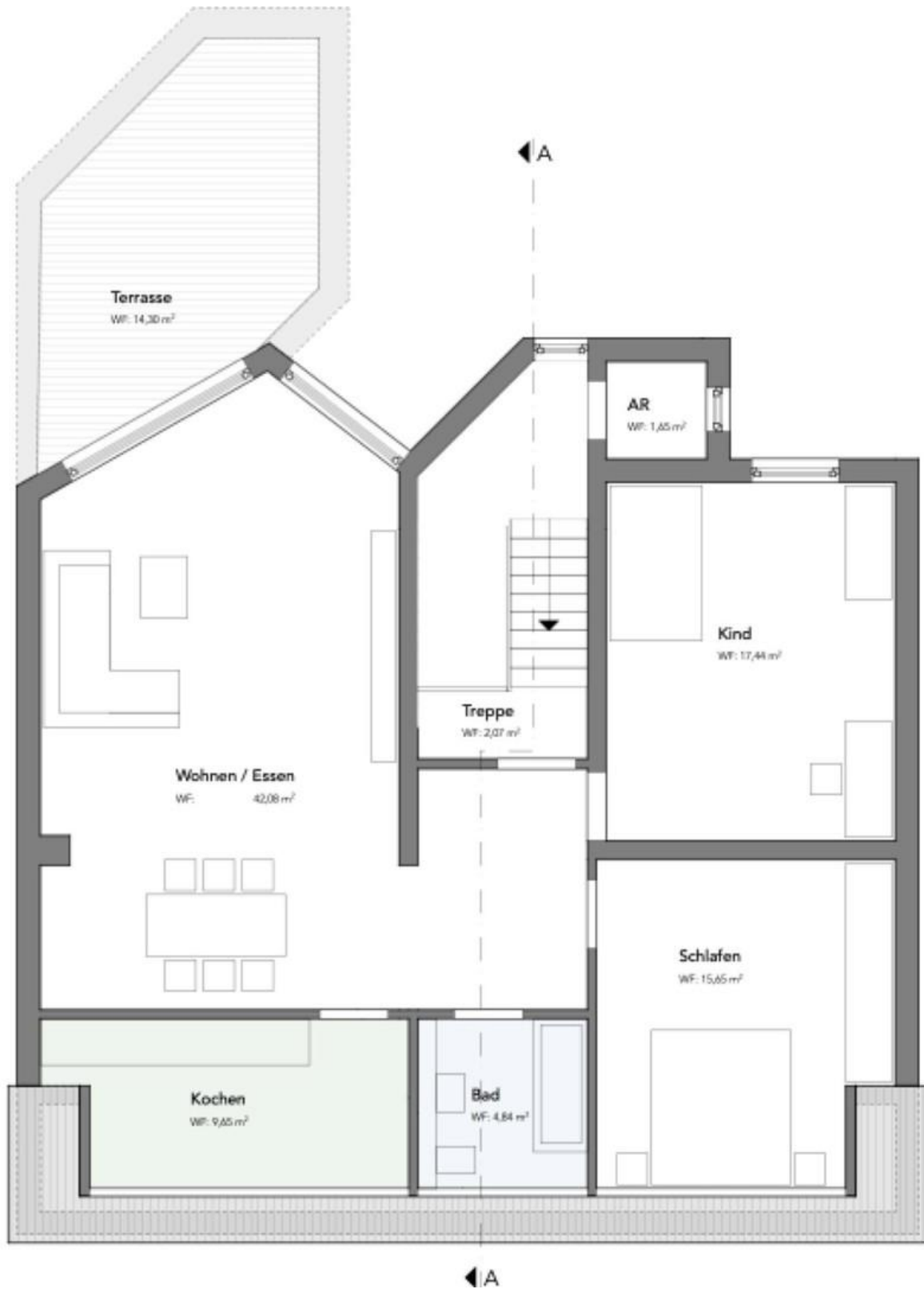
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



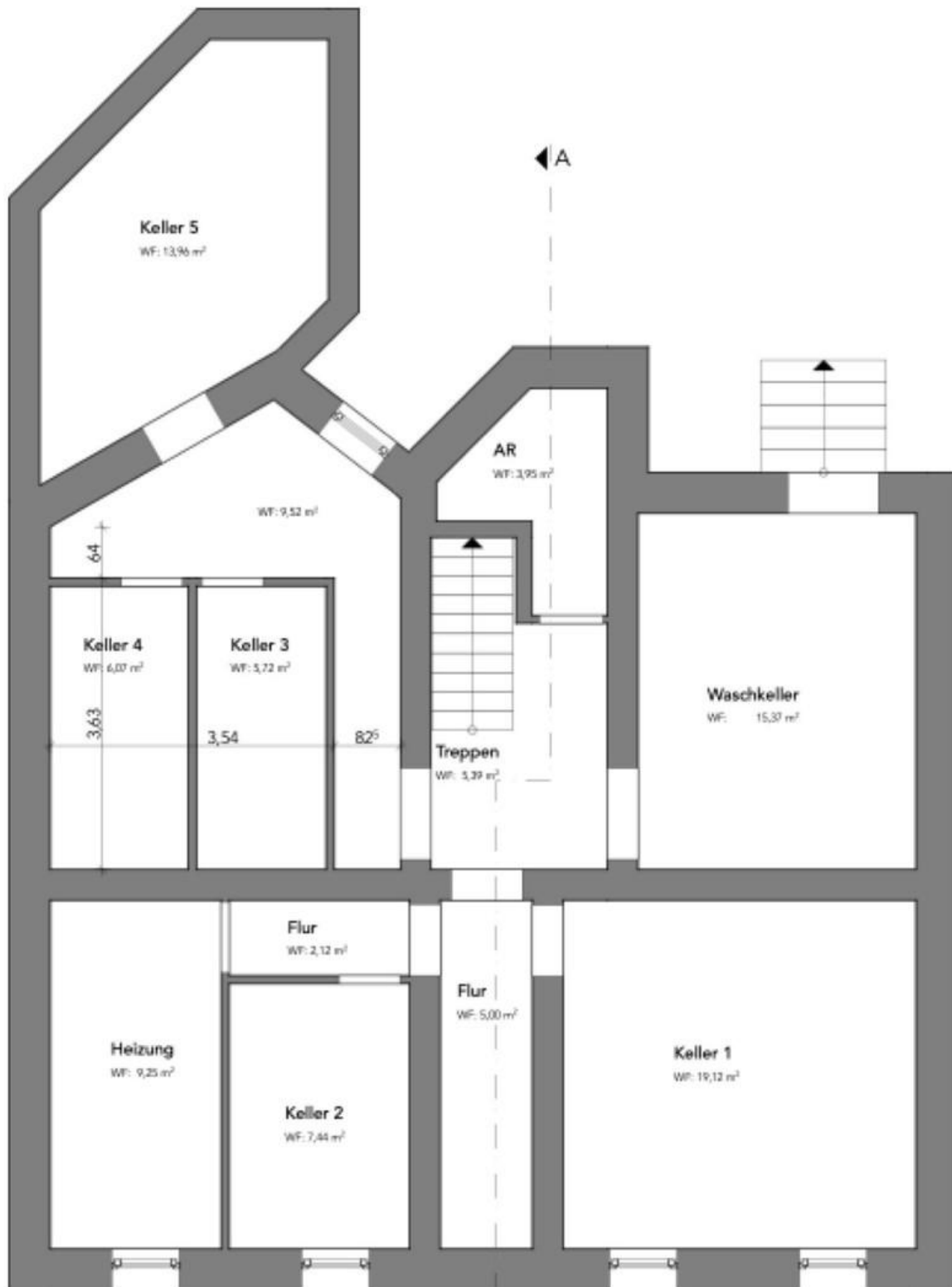
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller