

Oberhausen

# Renditestarkes und modernisiertes 8-Familienhaus

Objektnummer: 24088021



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

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 392 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24088021
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Badezimmer	8
Baujahr	1937

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 400 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	380.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2008



Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Ein erster Eindruck

Das 1937 erbaute und nach dem zweiten Weltkrieg wiederaufgebaute Mehrfamilienhaus ist seit vielen Jahren gut vermietet und kann heute ohne akuten Investitionsstau kurzfristig übernommen werden. Die Mietstruktur steht auf solide, langfristig vermietete Wohneinheiten, die teilweise schon seit über 40 Jahren an dieselben Mieter vermietet sind. Das Haus besteht aus acht Wohneinheiten mit jeweils ca. 50 m<sup>2</sup> Zweiraum-Wohnungen. Die kleinen Dusch-/und Wannenbäder sind in den letzten 25 Jahren überwiegend modernisiert worden. Das Dach wurde 2010 neu eingedeckt und die Hauptverteilung der Hauselektrik wurde 2016 erneuert. 2008 tauschte der Eigentümer alle alten Fenster gegen neue, doppelt verglaste Kunststofffenster aus und installierte neue Gasetagenheizungen sukzessiv zwischen 2008 und 2019. Sechs der acht Wohneinheiten verfügen über eine Balkon. Beide Dachgeschosswohnungen in der dritten Etage haben keine Austritt. Aktuell wartet die rechte Dachgeschosswohnung auf einen neuen Mieter. Bei Bedarf senden wir Ihnen gerne Grundrisse und Schnittzeichnungen unseres Immobilienangebotes zu.



**Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen**

## Ausstattung und Details

- Gasetagenheizungen (sechs Wohneinheiten 2008 - 2019))
- Nachtspeicherheizung (eine Wohneinheit)
- Fernwärme (eine Wohneinheit)
- Erneuerung Dach (2010)
- Erneuerung Bäder (fortlaufend)
- Erneuerung Fenster (2008)
- Erneuerung Elektrik (Hauptverteilung 2016)
- ruhige Mietstruktur, teilweise bestehen die Mietverträge seit über 40 Jahre
- der Durchschnittsquadratmeterpreis liegt bei Euro 6,55

Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Alles zum Standort

Unser renditestarkes Mehrfamilienhaus liegt in der Oberhausener Altstadt in einer ruhigen Seitenstraße. Die Innenstadt ist nicht weit entfernt. Der Oberhausener Hauptbahnhof ist fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 380.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24088021 - 46045 Oberhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2 Mülheim an der Ruhr  
E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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