

# Exposé

## Ladenlokal in Oberhausen

### Attraktives Ladenlokal in zentraler Lage von Oberhausen



Objekt-Nr. OM-413235

### Ladenlokal

Verkauf: **180.000 €**

Taunusstraße 51-53  
46119 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Übernahme	Nach Vereinbarung	Gesamtfläche	94,00 m <sup>2</sup>
Zustand	Neuwertig	Verkaufsfläche	94,00 m <sup>2</sup>

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Ladenlokal befindet sich in guter Lage von Oberhausen und bietet eine solide Investmentmöglichkeit mit zuverlässigen Mieteinnahmen. Auf insgesamt ca. 94 m<sup>2</sup> verteilen sich zwei vollständig vermietete Gewerbeeinheiten, die langfristige Stabilität und eine kontinuierliche Rendite gewährleisten.

Die erste Einheit wird erfolgreich als Bäckerei betrieben und profitiert von einer hohen Sichtbarkeit sowie einer treuen Stammkundschaft. Die zweite Gewerbefläche ist an einen Friseursalon vermietet, der mit einer modernen, gepflegten Ausstattung überzeugt. Beide Geschäftsbereiche sind fest in der Nachbarschaft etabliert und tragen zu einer lebendigen, gut frequentierten Umgebung bei.

Die Immobilie liegt an einer beliebten Straße in Oberhausen mit gutem Publikumsverkehr. Durch die unmittelbare Nähe zu weiteren Geschäften, Dienstleistern und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs ist eine hervorragende Erreichbarkeit gewährleistet. Die Kombination aus guter Lage, stabiler Vermietung und solider Rendite macht dieses Objekt besonders attraktiv für Kapitalanleger.

## Ausstattung

Die beiden Gewerbeeinheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind jeweils an langjährige Mieter angepasst. Beide Ladenlokale verfügen über große Schaufensterfronten, die eine optimale Sichtbarkeit und natürliche Lichtverhältnisse bieten. Die Grundrisse sind funktional gestaltet und ermöglichen eine effiziente Nutzung der Flächen.

Installationen wie Strom- und Wasseranschlüsse entsprechen dem gewerblichen Bedarf der jeweiligen Nutzung. Die Böden, Sanitärbereiche und Innenausstattungen werden von den Mietern instand gehalten und befinden sich in einem ordentlichen, modernen Zustand. Zudem bieten die Einheiten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Nutzungsarten.

## Lage

Das Ladenlokal befindet sich in einer gut frequentierten Lage von Oberhausen, in einem etablierten Wohn- und Geschäftsumfeld. Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistern und gastronomischen Angeboten, welche eine kontinuierliche Laufkundschaft gewährleisten. Die Taunusstraße ist eine beliebte Verbindungsstraße, die sowohl von Anwohnern als auch von Besuchern intensiv genutzt wird.

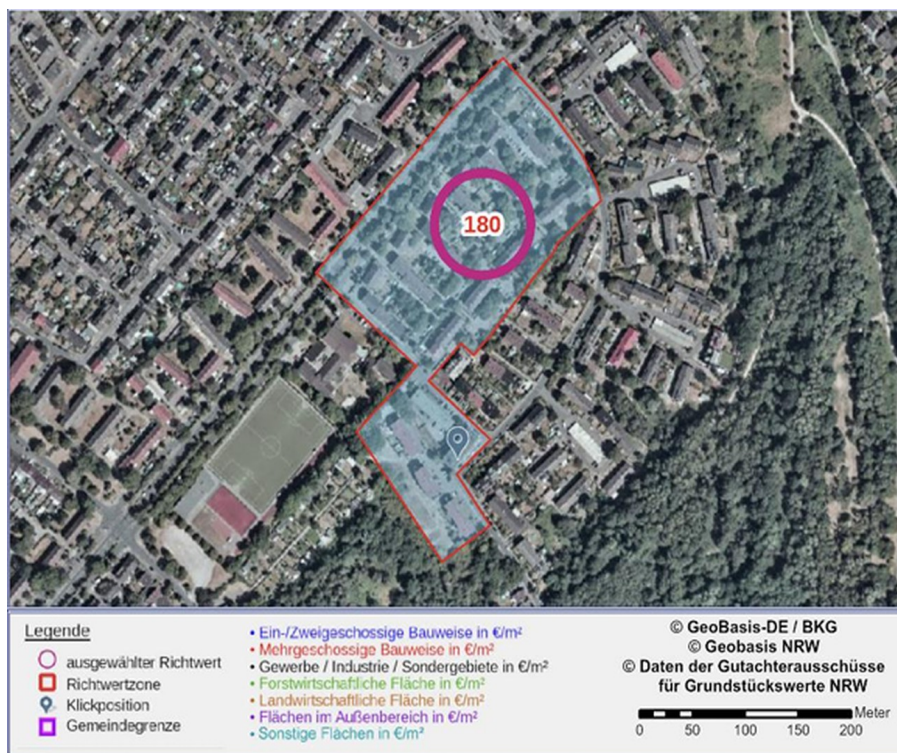
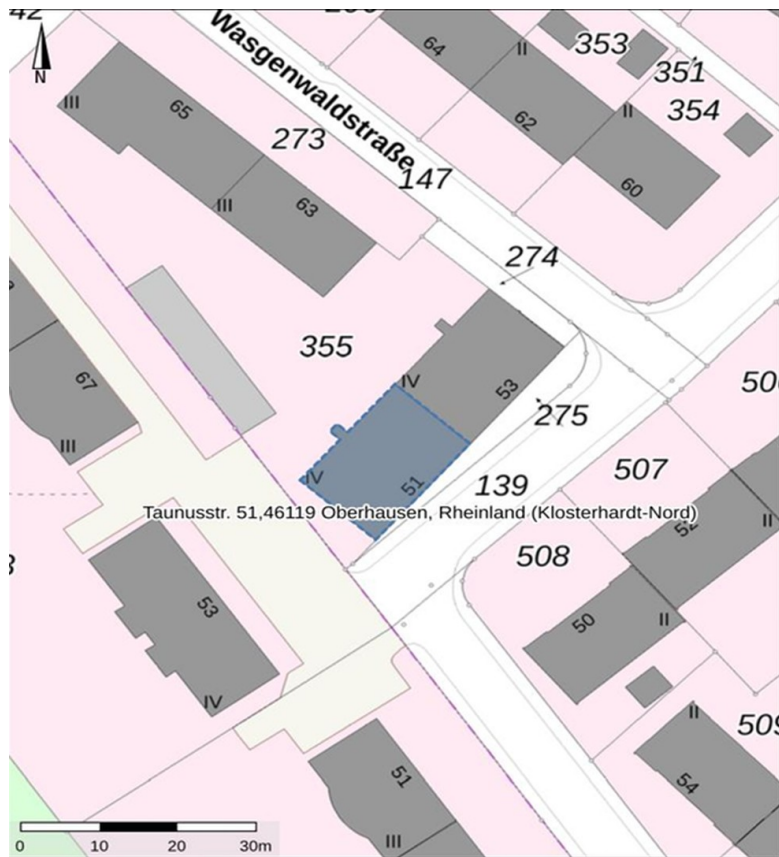
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit innerhalb der Stadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind komfortabel erreichbar – wichtige Autobahnen wie die A40 und A42 liegen in kurzer Distanz und ermöglichen eine optimale Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet.

Durch die Mischung aus Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung bietet die Mikrolage ideale Voraussetzungen für langfristig erfolgreiche Einzelhandels- und Dienstleistungskonzepte. Die hohe Sichtbarkeit des Objekts und die belebte Umgebung erhöhen zusätzlich die Standortqualität.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

