

# Exposé

**Mehrfamilienhaus in Oberhausen**

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit gesicherten  
Mieteinnahmen**



Objekt-Nr. OM-419977

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Schlomm

46145 Oberhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	218,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	285,00 m <sup>2</sup>
Etagen	2	Stellplätze	1
Wohnfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Fernwärme	Nettomiete Ist	32.016
Übernahme	sofort	Anzahl Einheiten	4
Modernisierung Jahr	2023		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ansprechendes, in der Jugendstilzeit erbautes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und klarer Entwicklungsperspektive. Die Liegenschaft wurde fortlaufend instand gehalten und modernisiert. Das freistehende Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich eine 2-Zimmer-Wohnung (ca. 54 m<sup>2</sup>) sowie eine 1-Zimmer-Wohnung (ca. 35 m<sup>2</sup>).

Im 1. Obergeschoss ist aktuell eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 99 m<sup>2</sup> untergebracht. Diese Einheit war in der Vergangenheit bereits in zwei separate Wohnungen unterteilt und kann ohne grundlegende bauliche Eingriffe wieder geteilt werden. Dadurch entsteht ein konkretes Rendite- und Wertsteigerungspotenzial durch zusätzliche Wohneinheit und höhere Mieteinnahmen.

Das ausgebauten Dachgeschoss mit offenem Kamin, Fußbodenheizung und großzügiger Sonnenterrasse bietet ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Alle vier Wohnungen sowie ein Kfz-Stellplatz sind derzeit vollständig vermietet. Zusätzlich steht ein Kellerraum als praktischer Stauraum für die Mieter zur Verfügung.

Die Immobilie stellt eine solide und verlässlich kalkulierbare Kapitalanlage dar. Aktuell wird eine Netto-Jahresmiete von insgesamt 32.016 € erzielt. Durch die optionale Wiederherstellung der ursprünglichen Aufteilung im 1. OG lässt sich die Mietrendite weiter steigern.

Fazit: Ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit stabilen Ist-Erträgen, nachgewiesener Vermietungshistorie und konkretem Upside durch Nachverdichtung im Bestand – ideal für Investoren mit Fokus auf Cashflow und Wertsteigerung.

## 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.

## Sonstiges

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

Übersicht der durchgeföhrten Arbeiten:

Abdichtung der Dachterrasse 2024

Abdichtung und Erneuerung Balkon EG 2024

Außenbereich Gestaltung 2023

Fassadenanstrich 2023

Neugestaltung des Treppenhauses 2023

Anschluss ans Fernwärmennetz inkl. Warmwasser 2023

Austausch der Heizleitungen und Heizkörper 2023

Kernsanierung des Appartmens 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 50.000m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



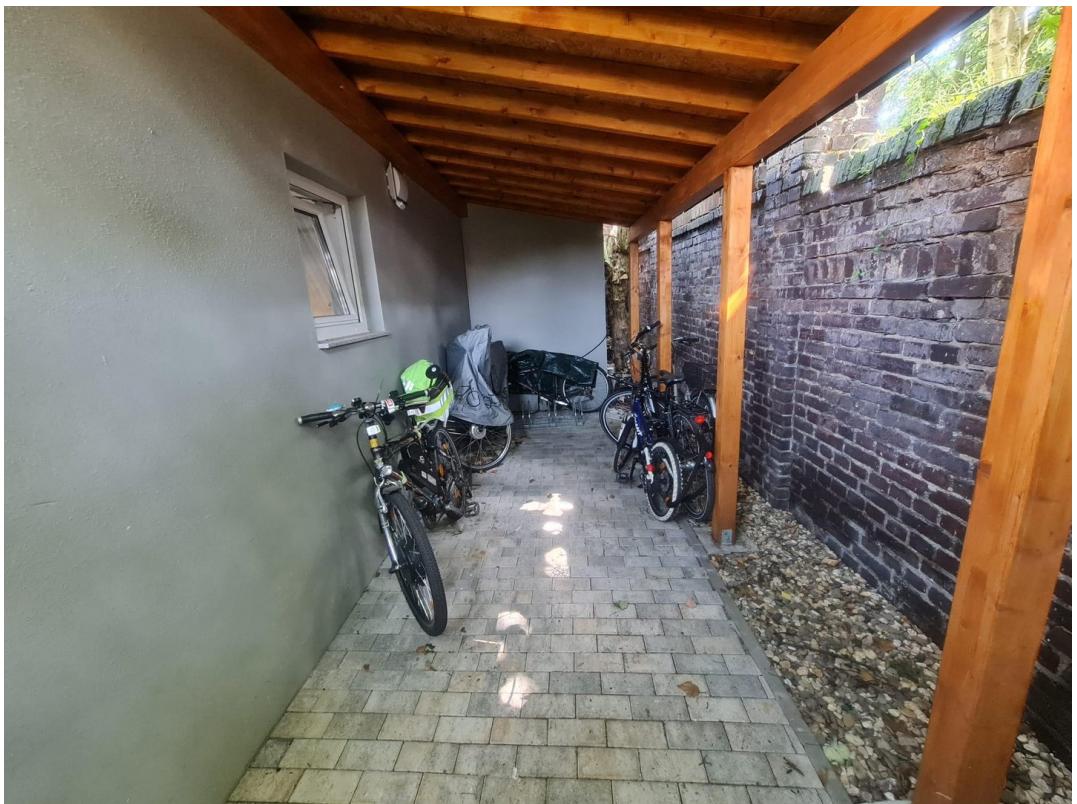
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



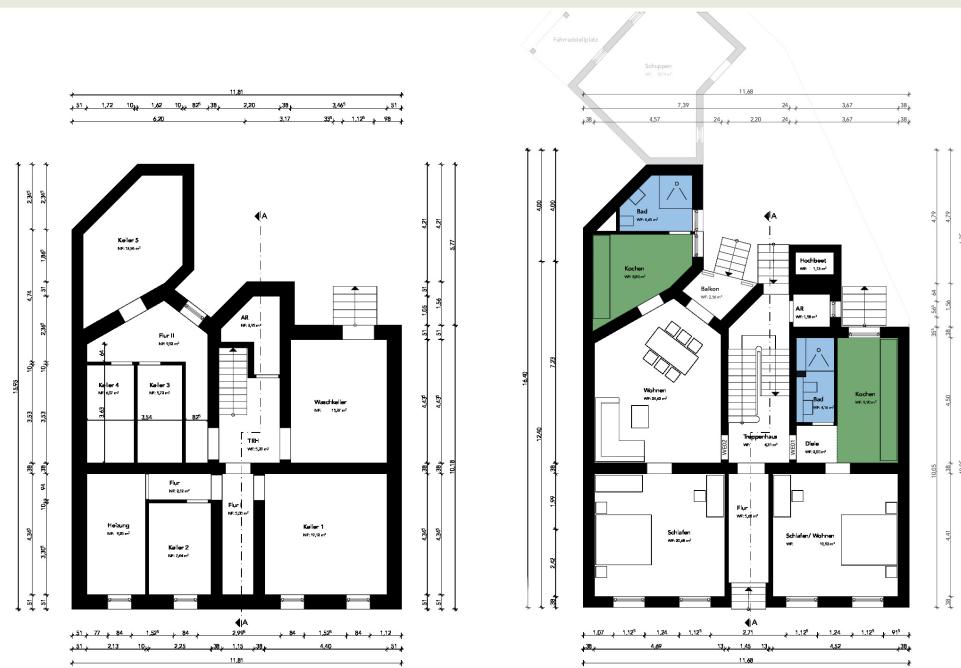
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

BESTAND eines Mehrfamilienhauses

Albrechtstraße 20 | Oberhausen I Grundrisse und Schnitt | M.1:100 | Seite 1 | 20.08.2024



Kellergeschoß

el hafsi architektur  
www.el-architektur.de

Erdgeschoss

Digitalisierung auf Grundlage von historischen Planungsunterlagen.  
Maßabweichungen sind nicht ausgeschlossen.

# Exposé - Grundrisse

BESTAND eines Mehrfamilienhauses

Albrechtstraße 20 | Oberhausen | Grundrisse und Schnitt I M.1:100 | Seite 2 | 27.07.2024



1. Obergeschoss

Dachgeschoss

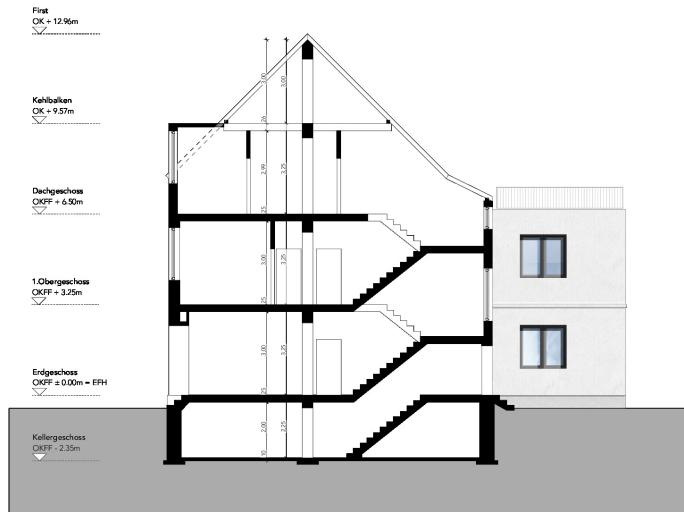
el hafsi architektur  
www.el-architektur.de

Digitalisierung auf Grundlage von historischen Planungsunterlagen.  
Maßabweichungen sind nicht ausgeschlossen.

# Exposé - Grundrisse

BESTAND eines Mehrfamilienhauses

Albrechtstraße 20 | Oberhausen | Grundrisse und Schnitt | M.1:100 | Seite 3 | 27.07.2024



Schnitt A-A

el hafsi architektur  
www.el-architektur.de

Digitalisierung auf Grundlage von historischen Planungsunterlagen.  
Maßabweichungen sind nicht ausgeschlossen.