

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oberhausen

Eigenheim mit Weitblick: Leben & Vorsorge unter einem Dach



Objekt-Nr. OM-427575

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Kleiber

Liebknechtstraße 79
46047 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1904	Nutzfläche	28,00 m ²
Grundstücksfläche	266,00 m ²	Energieträger	Fernwärme
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	15,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	309,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss im beliebten Marienviertel (Oberhausen)

Hier wohnen Sie großzügig – und lassen vier vermietete Wohnungen für sich mitarbeiten. Dieses charmante, 2024 umfassend modernisierte Mehrfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Verbindung aus Eigennutzung, Altersvorsorge und Wertstabilität.

Die großzügige Dachgeschosswohnung mit ca. 97 m² Wohnfläche + 28 m² wohnflächentauglicher Nutzfläche steht bewusst leer und befindet sich im Endausbau. Einziehen können Sie in wenigen Wochen – oder sogar noch mitgestalten: Wählen Sie z. B. den Bodenbelag oder setzen eigene Akzente.

Die übrigen vier Wohnungen sind langfristig vermietet und bringen Ihnen bereits über 20.500 € Jahresnettomiete – mit Potenzial auf über 34.000 € bei DG-Vermietung.

Die Einheiten im Überblick

EG rechts (63 m², 2,5 Zi.) – vermietet

EG links (43 m², 2,5 Zi.) – kernsaniert vermietet

1. OG links (65 m², 3,5 Zi.) – teilsaniert, vermietet

1. OG rechts (42 m², 2,5 Zi.) – vermietet

DG (97 m² + 28 m²) – leerstehend, Kernsanierung und hochwertiger Endausbau in Arbeit

Gesamtnetto-Kaltmiete IST: ca. 20.544 €

Miete bei DG-Vermietung: +13.800 € (Markt getestet)

Ziel-Miete gesamt: ca. 34.344 € p. a.

Die Einheiten EG rechts und 1. OG rechts sind aktuell mit langfristigen Altverträgen vermietet. Bei künftigem Mieterwechsel ist eine umfassende Sanierung erforderlich (inkl. Bad, Oberflächen, ggf. Elektrik), wodurch sich jedoch signifikante Mietsteigerungen im Rahmen des örtlichen Mietspiegels realisieren lassen.

Zusätzliches Mietpotenzial durch Altverträge (bis zu +30 %) vorhanden.

✓ Ihre Vorteile auf einen Blick

- * Bezugsfertiges DG in Kürze, optional zur Eigennutzung oder als Top-Vermietung
- * Mieteinnahmen ab dem 1. Tag: 4 vermietete Einheiten, Steigerungspotenzial
- * Alle technischen Gewerke 2024-2025 umfassend instandgesetzt oder erneuert (Dach, Dämmung, Fenster, Heizung, Leitungen, Elektrik)
- * Dachgeschoss mit Potenzial – und Platz zum Mitreden

Die Dachgeschosswohnung ist in Vorbereitung – Fertigstellung in 6–8 Wochen.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- * 5–6 Zimmer, je nach Aufteilung
- * ca. 12 m² Dachterrasse
- * Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche, Wanne, Waschmaschinenplatz
- * Gäste-WC & Garderobe im Eingangsbereich
- * Abstellfläche außerhalb der Wohnung (Zwischengeschoss)

* Kniestock 1,80 m, kein Schrägendruck

Das Besondere: Bei schneller Entscheidung haben Sie Mitspracherecht beim Finish – z. B. Bodenbelag & Armaturen.

Sofortige Bankfinanzierung darstellbar, inkl. Mietausgleich vom Eigentümer

Finanzierungsfreundlich & vorausschauend geplant

* Verkäuferleistung: Ausgleich der Mietdifferenz durch Einmalzahlung (5.300–5.500 €)

* Energieausweis in Erstellung, voraussichtlich Klasse D–E

* Bereits aufgeteilt in Eigentum – Flexibilität für spätere Einzelverkäufe gegeben

* Keine Maklerprovision – direkter Verkauf vom Eigentümer

* Als letzter Feinschliff wird in den kommenden drei Monaten die hofseitige Gartenfläche neu angelegt und die rückwärtige Fassade samt Dachentwässerung saniert – für ein rundum gepflegtes Erscheinungsbild und noch mehr Wohnqualität im Alltag.

Jetzt besichtigen – erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause Miete verdient.

Besichtigungen flexibel nach Vereinbarung.

Ausstattung

Zustand & Substanz – ein gutes Gefühl von Anfang an

Das Gebäude wurde technisch in den letzten Jahren umfassend modernisiert und instand gesetzt:

Dach inkl. Dämmung

Neue Fenster (Treppenhaus & kernsanierte Wohnungen)

Fernwärmeanschluss

Erneuerte Wasser- und Heizungsleitungen

Modernisierte Elektrik (inkl. sanierter Wohnungen)

Hofgestaltung, rückseitige Fassadensanierung und Erneuerung der Dachentwässerung (geplant, Umsetzung innerhalb der nächsten 3 Monate)

→ Kein Sanierungsstress, kein Investitionsstau – sondern ein Haus, das sofort funktioniert.

Fazit

Ein Haus mit Substanz, Charme und Perspektive: Ob für Eigennutzer, die ein Zuhause mit Rückfluss suchen, oder Investoren mit Weitblick – dieses Objekt bietet Wertstabilität mit Entwicklungsspielraum und eine Lage die langfristig überzeugt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Kleiber Immobilien GmbH

Rahmannstr. 25 | 45357 Essen

Vertreten durch:

Patrick Kleiber

Registergericht: Essen

Lage

Mitten im beliebten Marienviertel gelegen, verbindet die Liebknechtstraße ruhiges Wohnen mit allem, was das moderne Leben bequem macht. Kurze Wege zu Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten erleichtern den Alltag spürbar und sprechen eine breite Miet- und Nutzerzielgruppe an – von Singles und Paaren bis hin zu Familien.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind Innenstadt, Arbeitsplätze und das gesamte Ruhrgebiet schnell erreichbar. Eine Lage zum Ankommen – ideal für alle, die langfristig wohnen und sich wirklich zuhause fühlen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hauptür



Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Zwischenetage



TH

Exposé - Galerie



TH 1. OG



Hoftür



Garten vor Neugestaltung

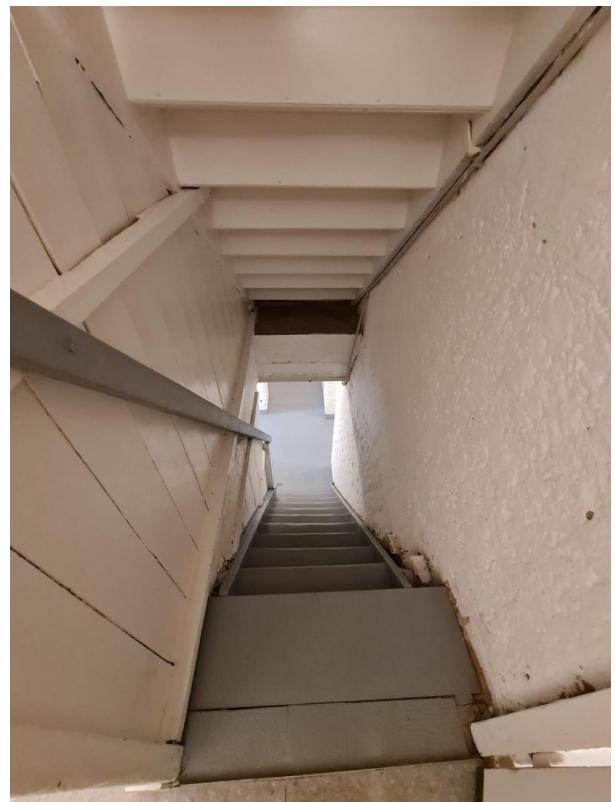
Exposé - Galerie



Hofansicht vor Sanierung



Kellertür



Kellerabgang

Exposé - Galerie



Keller



Kellerabteile

Exposé - Galerie



Kellergang



Kellertreppe

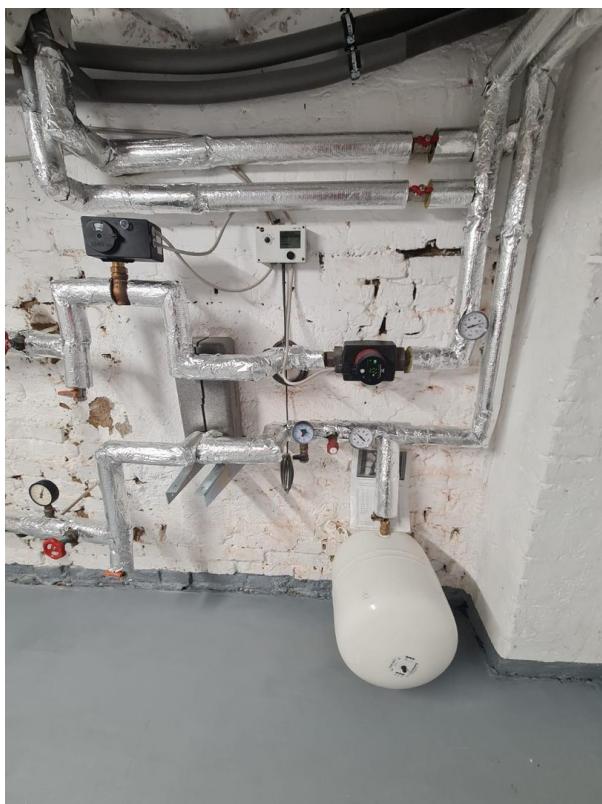


Mieterkeller

Exposé - Galerie



Waschküche



Fernwärmestation (2024)



Wasseruhren

Exposé - Galerie

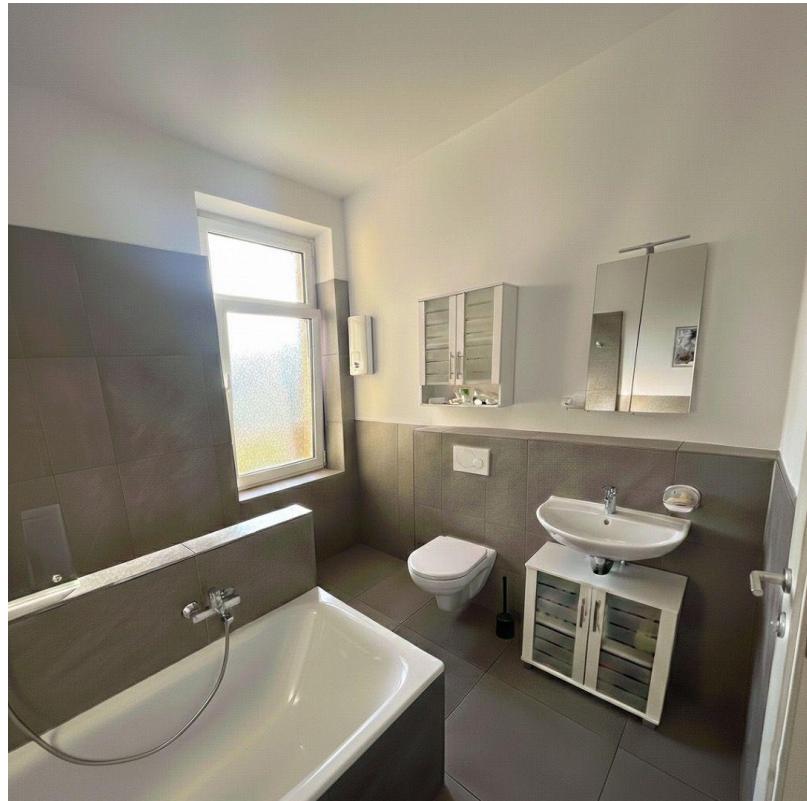


Strom

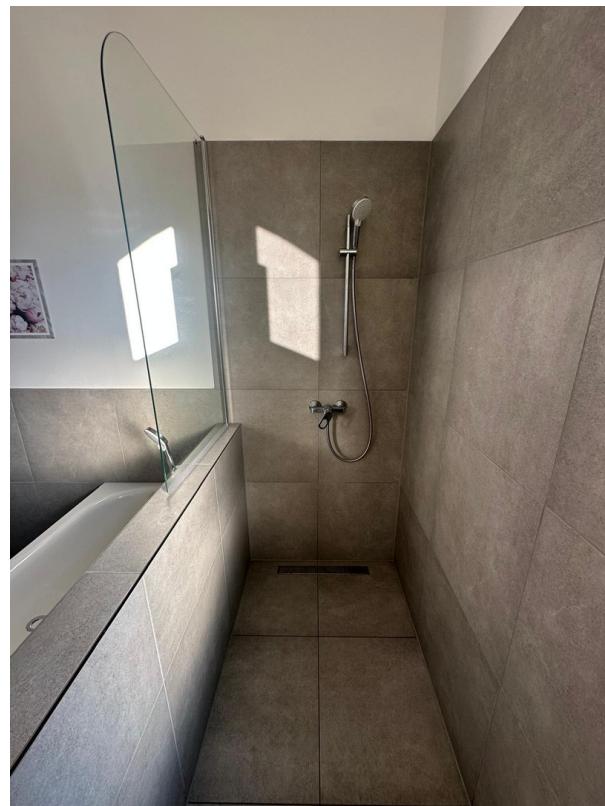


Zählerschrank

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG (2025)



Dusche 1. OG (2025)

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Abstellraum Zwischenetage 1.OG



Duschbad EG (kernsanierter)

Exposé - Galerie



Dusche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Illustrative Darstellung - DG

Exposé - Galerie



Illustrative Darstellung - DG



Illustrative Darstellung - DG

Exposé - Galerie



Illustrative Darstellung - DG



Illustrative Darstellung - DG

Exposé - Galerie

MAKE UP RUHR

Preisträger

Fassadenwettbewerb 1990



Objekt Hausbesitzer Malerbetrieb

Liebknechtstr. 19 [REDACTED] [REDACTED]

Obermeister Maler- u. Lackiererinnung Oberhausen

(Werner Sudowe)

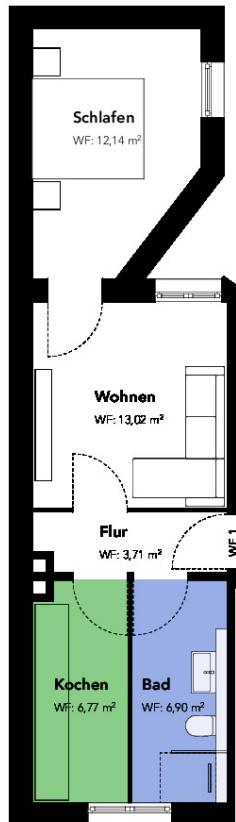
Geschäftsführer Kreishandwerkerschaft Oberhausen


(Manfred Odenthal)

Exposé - Grundrisse

WE01 | EG Links

Liebknechtstr. 79 | 46047 Oberhausen
M 1:100 | 04.02.2026



el hafsi architektur
www.el-architektur.de

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Architekten und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des
Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

WE02 | EG Rechts

Liebknechtstr. 79 | 46047 Oberhausen
M 1:100 | 04.02.2026



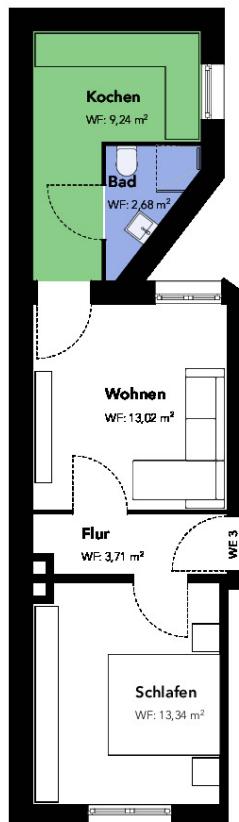
el hafsi architektur
www.el-architektur.de

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Architekten und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des
Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

WE03 | 1.OG Links

Liebknechtstr. 79 | 46047 Oberhausen
M 1:100 | 04.02.2026



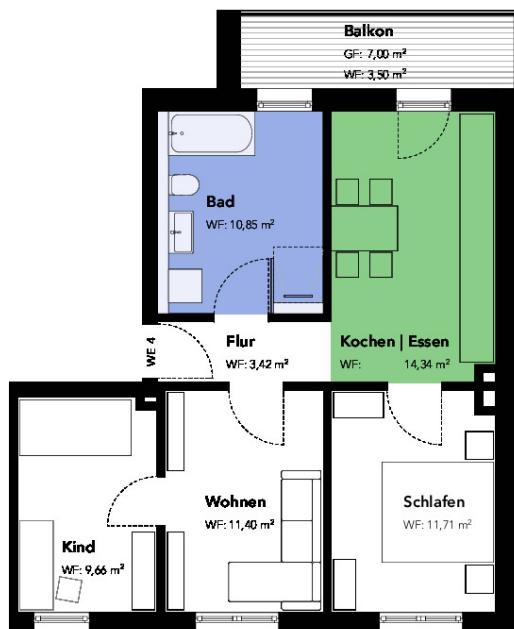
el hafsi architektur
www.el-architektur.de

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Architekten und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des
Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

WE04 | 1.OG Rechts

Liebknechtstr. 79 | 46047 Oberhausen
M 1:100 | 04.02.2026



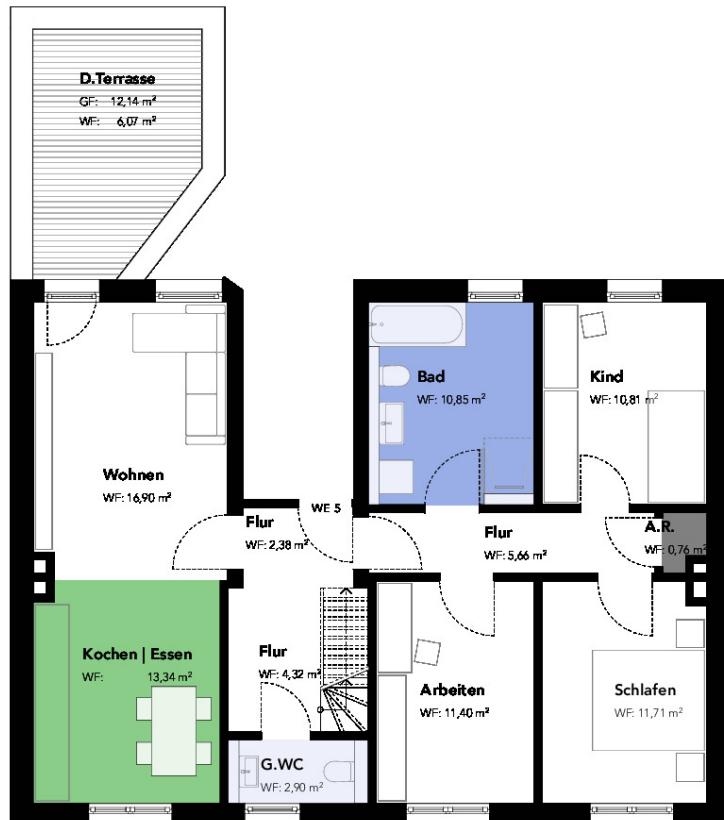
el hafsi architektur
www.el-architektur.de

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Architekten und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des
Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

WE05 | DG und SB

Liebknechtstr. 79 | 46047 Oberhausen
M 1:100 | 04.02.2026



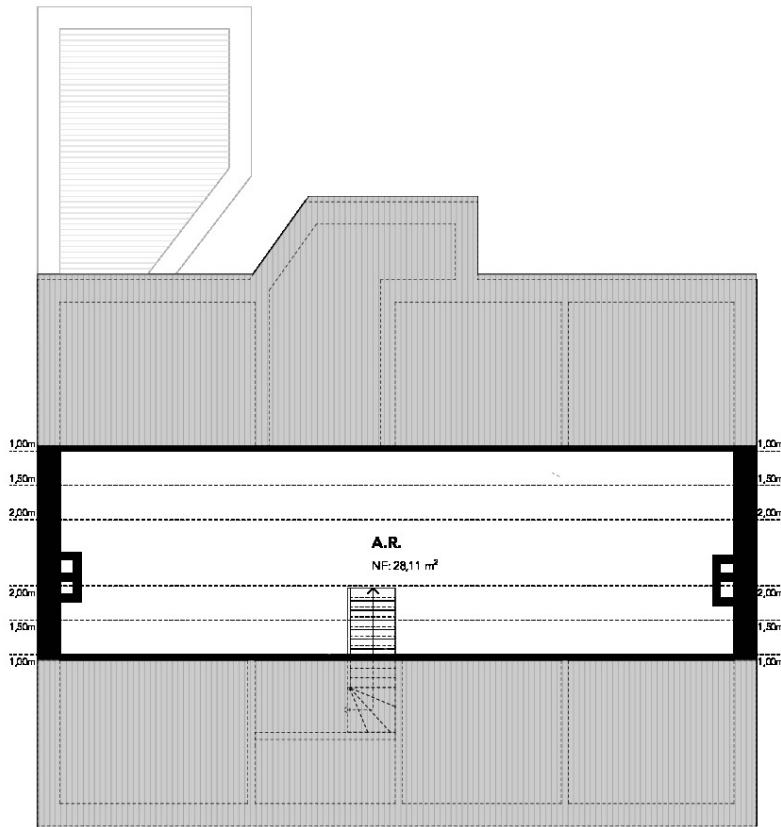
el hafsi architektur
www.el-architektur.de

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Architekten und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des
Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.

Exposé - Grundrisse

WE05 | DG und SB

Liebknechtstr. 79 | 46047 Oberhausen
M 1:100 | 04.02.2026



el hafsi architektur
www.el-architektur.de

Der Entwurf ist geistiges Eigentum des Architekten und urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des
Planverfassers. Bei Missbrauch bleiben rechtliche Schritte vorbehalten.