

Exposé

Mehrfamilienhaus in Oberhausen

Freistehendes 3-Familienhaus zzgl. Anbau – vollvermietet mit Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-467527

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Neis

46047 Oberhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1927
Grundstücksfläche	165,00 m ²
Etagen	3
Zimmer	8,00
Wohnfläche	201,00 m ²

Energieträger	Fernwärme
Übernahme	Nach Vereinbarung
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Oberhausen-Sterkrade bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, Investoren und Käufer mit handwerklichem Geschick, die das Potenzial einer Bestandsimmobilie erkennen und gezielt weiterentwickeln möchten.

Die Immobilie verfügt über eine solide Grundsubstanz, wurde in Teilbereichen bereits modernisiert und eröffnet gleichzeitig attraktive Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und nachhaltigen Wertsteigerung.

Im Jahr 1998 wurde das Hauptdach neu eingedeckt und gedämmt. Im Zuge dessen erfolgte auch der Ausbau des klimatisierten Dachgeschosses und Spitzbodens. Die Haustür wurde 2013/2014 erneuert. Im Jahr 2026 wurden die Fassade frisch gestrichen sowie das Dach und die Fenster des Anbaus erneuert. Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Fernwärmeanschluss, der eine komfortable und zukunftsorientierte Wärmeversorgung gewährleistet.

Sämtliche vier Einheiten der Immobilie sind derzeit vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen. Der Anbau ist möbliert vermietet und bietet perspektivisch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise im Bereich der möblierten Kurzzeitvermietung. Eine Nutzungsänderung als Hotel bzw. Beherbergungsbetrieb ist nach einer Bauvoranfrage ebenfalls möglich.

Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen bestehen darüber hinaus attraktive Perspektiven, das Ertragspotenzial der Immobilie weiter auszuschöpfen und langfristig zusätzliche Wert- und Mietsteigerungspotenziale zu realisieren.

Die Immobilie entspricht in Teilen nicht dem heutigen technischen Ausstattungsstandard. Die Elektrik stammt überwiegend aus den 1980er-Jahren, und insbesondere in den Sanitärbereichen bieten sich Modernisierungsmöglichkeiten, die Raum für individuelle Gestaltung und eine zeitgemäße Aufwertung schaffen. Im Bereich der Entwässerung wurden Auffälligkeiten festgestellt, insbesondere im Kellergeschoss und im Abwassersystem. Der konkrete Umfang gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen wird derzeit durch eine Fachfirma begutachtet.

Insgesamt bietet die Immobilie eine seltene Kombination aus bestehender Vollvermietung, sofortigen Mieteinnahmen und erheblichem Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial. Insbesondere für Kapitalanleger, Investoren und Käufer mit technischem Verständnis eröffnet sich hier die Möglichkeit, eine ertragsstarke Bestandsimmobilie Schritt für Schritt zu modernisieren und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ausstattung

Die Einheit im EG verfügt über eine eigene Terrasse, die Einheit im 1. OG über einen eigenen Balkon. Der abschließbare, nicht einsehbare Innenhof dient der gemeinschaftlichen Nutzung. Zur Wohnung im DG und zum Appartement gehört jeweils eine Einbauküche.

Ein Stellplatz kann für 20 €/Monat separat angemietet werden.

Das tatsächlich nutzbare Grundstück ist ca. 36 m² größer, da der Anbau auf das benachbarte Flurstück überbaut ist. Es besteht eine einvernehmliche, unentgeltliche Nutzungsduldung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besonders interessant für Investoren:

Ein vorliegendes Gutachten zur verkürzten Restnutzungsdauer der Immobilie weist eine verbleibende Restnutzungsdauer von 12 Jahren aus. Hieraus kann sich eine erhöhte

steuerliche Abschreibung (AfA) von rund 8,3 % pro Jahr ergeben, wodurch die Immobilie insbesondere für Kapitalanleger aus steuerlicher Sicht attraktiv sein kann.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Friedrichstraße 39 im Oberhausener Stadtbezirk Sterkrade-Mitte. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld aus.

Das Zentrum von Sterkrade mit seiner Fußgängerzone, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie zahlreichen Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Der Bahnhof Oberhausen-Sterkrade sowie mehrere Buslinien befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Oberhausener Innenstadt sowie in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahnen A516 und A3, wodurch auch die überregionale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Im direkten Umfeld befinden sich Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus bieten verschiedene Grün- und Freizeitflächen sowie Sport- und Erholungseinrichtungen ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen.

Insgesamt bietet die Lage der Friedrichstraße 39 eine ausgewogene Mischung aus zentraler Erreichbarkeit, guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität und stellt damit einen attraktiven Wohnstandort im Norden Oberhausens dar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	278,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Innenhof 1

Exposé - Galerie



Innenhof 2



Rückseite mit Balkon



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Zugang Innenhof



Haustür



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Waschkeller



Wohnung EG Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnung EG Schlafen



Wohnung EG Küche

Exposé - Galerie



Wohnung EG Bad



Wohnung 1. OG Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG Schlafen



Wohnung 1. OG Küche

Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG Bad



Wohnung 1. OG Balkon

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung DG Wohnen



Maisonette-Wohnung DG Schlafen

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung DG Treppe



Maisonette-Wohnung DG Küche

Exposé - Galerie



Maisonette-Wohnung DG Bad



Maisonette-Wohnung Spitzboden

Exposé - Galerie



DG Spitzboden Kino



Anbau Appartement Wohnen

Exposé - Galerie

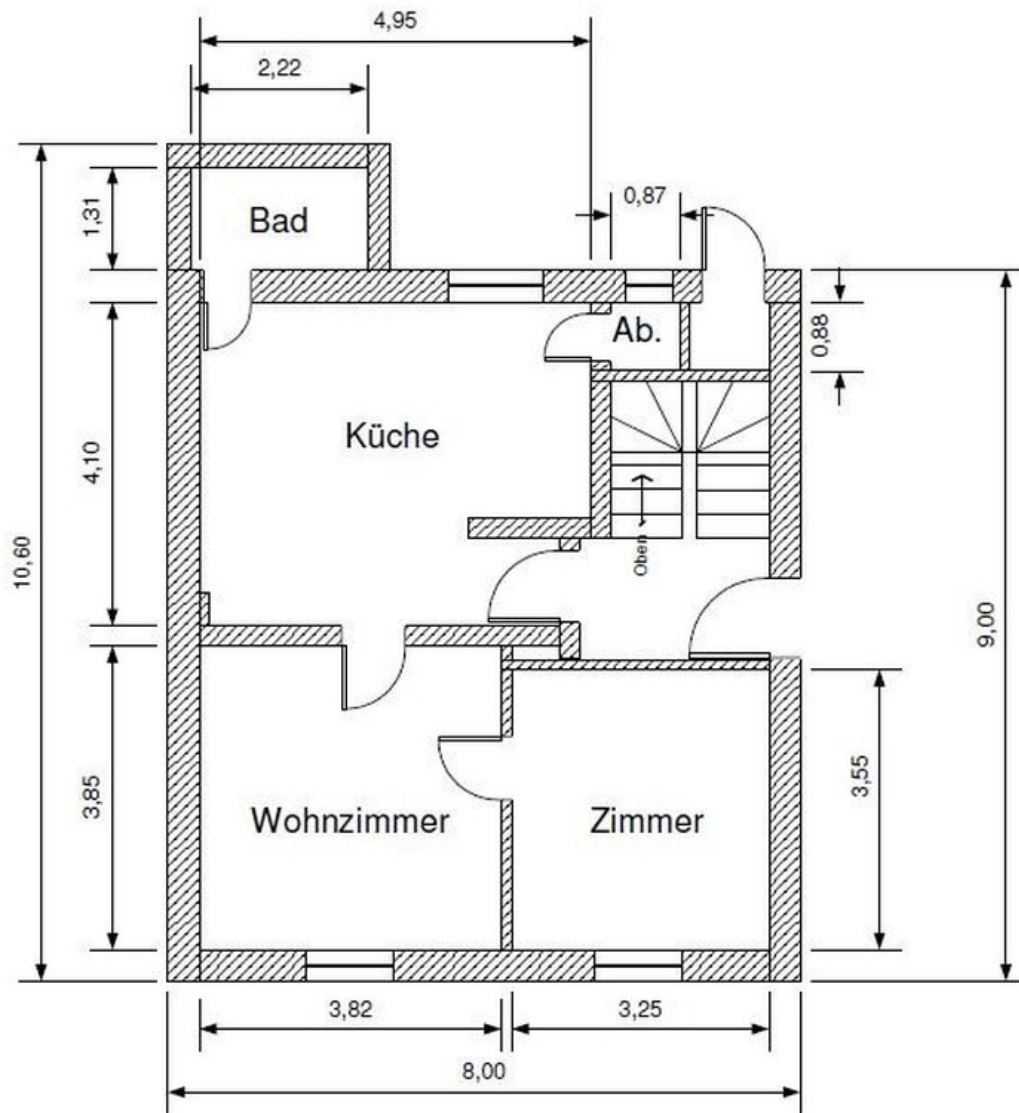


Anbau Appartement Küche

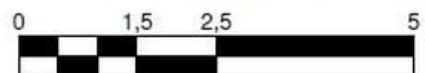


Anbau Appartement Bad

Exposé - Grundrisse

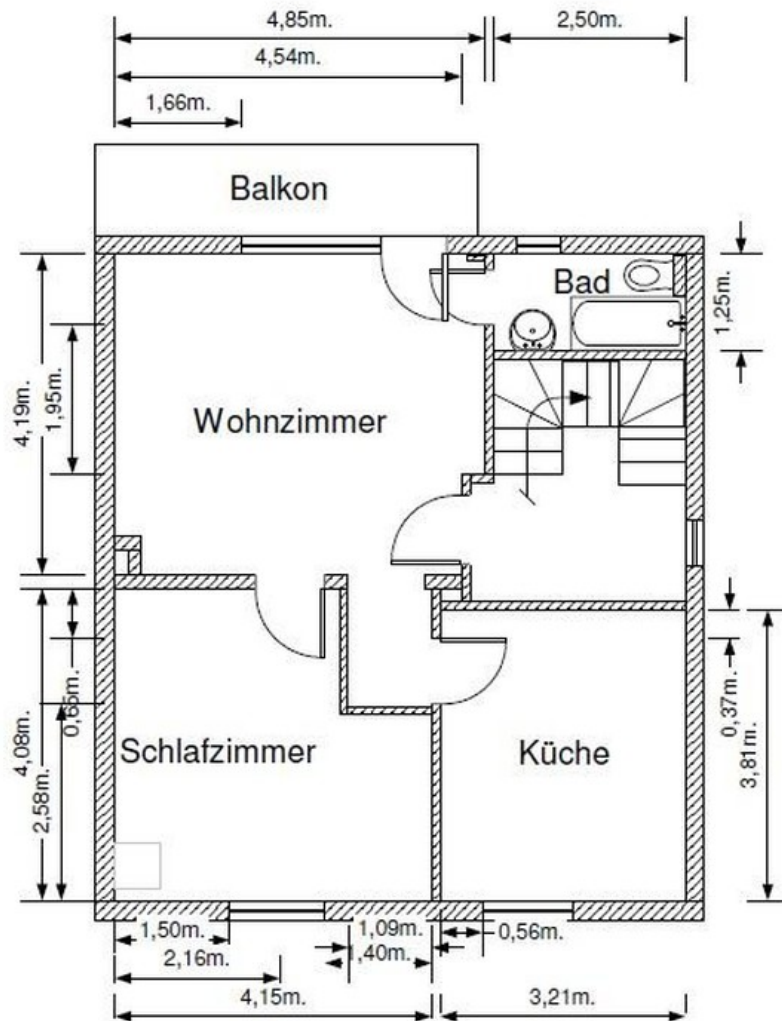


Erdgeschoß-
Wohnung
Maßstab 1:100

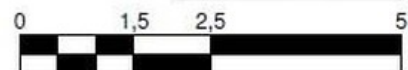


Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

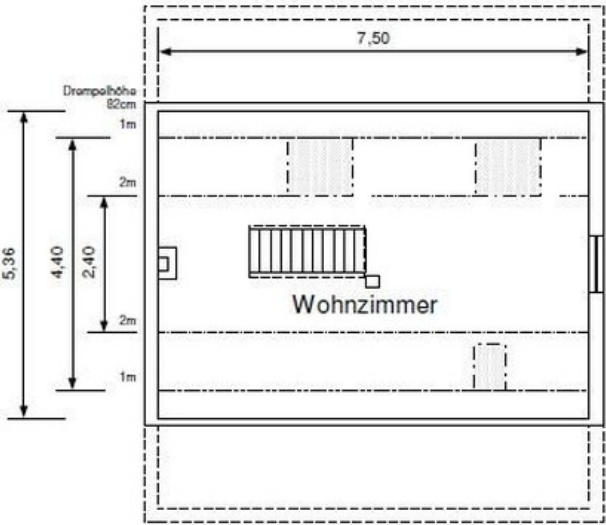
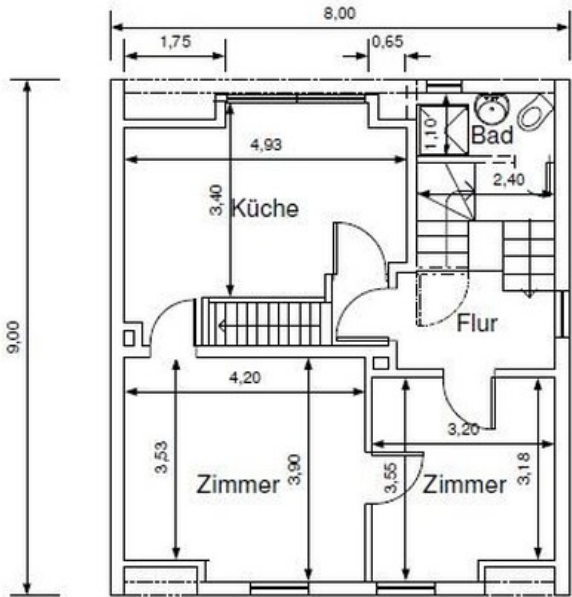


1. Obergeschoß-
Wohnung
Maßstab 1:100



Grundriss 1. OG

Exposé - Grundrisse



Maisonettwohnung
Dachgeschoß
Maßstab 1:100



Grundriss DG (Maisonette)