

Punktlandung für Ihre Kapitalanlage!

46045 Oberhausen, Wohn- und Geschäftshaus zum Kauf

Objekt ID: MM-003603



Kaufpreis: **695.000 EUR**



Punktlandung für Ihre Kapitalanlage!

Objekt ID	MM-003603
Objekttypen	Renditeobjekt, Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	46045 Oberhausen Nordrhein-Westfalen
Vermietbare Fläche ca.	494 m ²
Grundstück ca.	258 m ²
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise
Käuferprovision	3,98 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	695.000 EUR



Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1953 errichtete 5- Parteienhaus liegt in hervorragender Lage von Oberhausen Mitte in schöner Altstadtlage. Die Immobilie besticht durch hervorragende Grundrisse, einen fantastischen Sanierungszustand sowie eine gute und vor allem nachhaltige Mieterstruktur. Über ein wertiges Treppenhaus mit massivem Messinghandlauf sowie edlen Solnhofener Platten erreichen Sie alle Einheiten des gut konzipierten Massivbaus.

Im Erdgeschoss der Immobilie befindet sich auf ca. 133,00 m² Fläche eine gut und langjährig vermietete Anwaltskanzlei. Gut strukturierte Räumlichkeiten, sanierte WCs sowie die Möglichkeit der Nutzung des Innenhofes stellen hier neben der gut frequentierten Lage für jeden Gewerbetreibenden eine attraktive Fläche dar.

Auf ca. 116 m² Wohnfläche besticht die 4-Zimmer Wohneinheit im ersten Obergeschoss mit einem großzügigen Raumkonzept, bestehend aus einem offenen Wohn- und Essbereich, einem Kinder- oder Arbeitszimmer, einer Küche sowie einem Gäste-WC. Im Jahre 1965 wurde die Wohnung um ein großes Badezimmer sowie um einen hellen Schlafbereich erweitert. Eine Dachterrasse rundet das Angebot des langjährig vermieteten 1. Obergeschosses ab.

Die sich im 2. und 3. Obergeschoss befindlichen 3-Raum-Wohneinheiten verfügen jeweils über ca. 79 m² Wohnfläche und sind durch große, gen Südwesten gerichtete Fensterelemente mit Unterlichtern lichtdurchflutet. In den vergangenen Jahren sind umfassende Sanierungen zu verzeichnen, so wurden die Badezimmer der Einheiten saniert, Bodenbeläge, Türen und Zargen fachgerecht überarbeitet, sodass hier renditestarke und nachhaltige Vermietungen garantiert sind.

Ein weiteres Highlight der Immobilie bildet das ca. 88 m², große im Jahr 2013 umfassend mit Baugenehmigung umstrukturierte Dachgeschoss. So wurde der Bereich um einen Raum erweitert, die Elektrik und Wasserleitungen sind ebenso wie die gesamten Heizkörper, die Fenster und Türen erneuert worden. Ein moderner Grundriss sowie ein gedämmter ausgebauter Spitzbodenbereich runden das Angebot mit einem fantastisch modernen Badezimmer mit Badewanne und Dusche ab.

Beheizt wird die voll unterkellerte Immobilie durch eine im Jahr 2018 eingebaute Fernwärmestation. In diesem Bereich steht jedem Ihrer Mieter ein elektrifizierter Keller sowie ein im Jahr 2015 umfassend sanierter Waschkeller zur Verfügung.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Zentrale Wohnlage von Oberhausen Altstadt Mitte
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten
- voll vermietet
- Baujahr 1953 (Wiederaufbau)
- Einspänner
- Pro Etage ledigl. eine Wohneinheit



- Massivbauweise
- Ca. 258 qm Grundstücksfläche
- Vermietbare Gesamtfläche ca. 494 qm
- Anwaltskanzlei Erdgeschoss ca. 133 qm
- Wohneinheit 1. Obergeschoss ca. 116 qm (Bilder lediglich intern)
- Angeschlossene Dachterrasse
- Wohneinheit 2. Obergeschoss ca. 79 qm
- Wohneinheit 3. Obergeschoss ca. 78 qm
- Wohneinheit 4. Obergeschoss ca. 88 qm
- Jahresnettokaltmiete: 36.243 €
- Umbau und Raumerweiterung der DG-Einheit (2013)
- Baurechtliche Genehmigung vorliegend
- Dämmung der Gauben und des Spitzbodens (2013)
- Elektrik, Wasserleitungen, Heizkörper DG (2013)
- Badezimmersanierung DG (2013)
- Türen / Fenster DG (2013)
- Renovierung des 3.OG in (2014)
- Neuer Bodenbelag & Malerarbeiten
- Badezimmer 3. OG 2014
- Elektrifizierung der Mieterkeller (2014)
- Renovierung des Treppenhauses (2014)
- Erneuerung der Haussprechanlage (2015)
- Sanierung Waschkeller (Elektrik / Leitungen)
- Sanierung der WC's im Erdgeschoss (2015)
- Renovierung des 2. OG in (2022)
- Neuer Bodenbelag & Malerarbeiten
- Fernwärmeheizung (2018)

Sonstiges

Die Informationen über die angebotenen Immobilien sind nur für den Interessenten bestimmt und müssen streng vertraulich behandelt werden. Die Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist ohne unsere ausdrückliche Genehmigung nicht erlaubt. Bei Zuwiderhandlung haften Sie für die uns entgangene Provision und sind gegebenenfalls auch für weitere eingetretene Schäden schadenersatzpflichtig. Dieser Nachweis gilt für ein Jahr. In dieser Zeit sind Sie uns gegenüber provisionspflichtig auch dann, wenn Sie dieses Objekt über einen anderen Makler oder direkt vom Eigentümer erwerben.



Lage

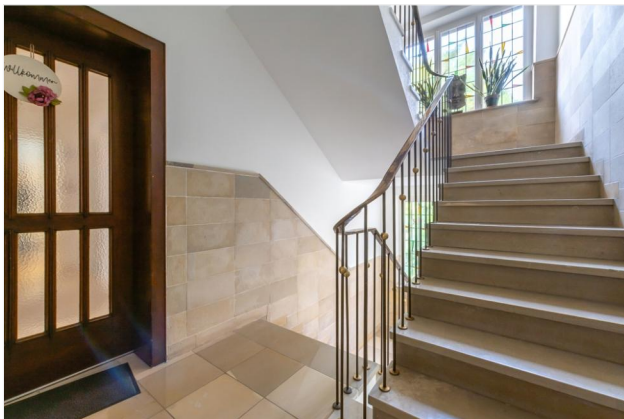
Oberhausen, auch liebevoll „Wiege der Ruhrindustrie“ genannt, gilt mit seinen ca. 211.000 Einwohnern zu den mittleren Großstädten der Metropole Ruhr. Diese schöne Stadt hat sich zwischenzeitlich zu einem beliebten Städtereiseziel entwickelt. Schon immer verstand man sich hier als Wegbereiter für große Veränderung, so wurde aus dem industriell geprägten Charakter der Stadt ein Ziel für Kulturliebhaber. So kann Oberhausen mit zahlreichen Wahrzeichen wie dem Gasometer, die Fußgängerbrücke "Slinky Springs to Fame" und bedeutender Architektur überzeugen. Aber auch als Naherholungsgebiet hat Oberhausen einiges zu bieten, so wird das Stadtbild von dem „Park-Stadt“-Gedanken geprägt. Auch über die Landesgrenzen hinaus kennt man Oberhausen, durch die internationalen Kurzfilmtage. Für die Kultur und Freizeitgestaltung sorgen das nahe gelegene Theater, das Ebertbad sowie das Kino Lichtburg.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit 5- Einheiten selbst befindet sich in Altstadt-Mitte genau gegenüber der Liegenschaft finden Sie das Elsa-Brandström-Gymnasium. Fußläufig erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Anbindung zum ÖPNV ist durch die Nähe zum Hauptbahnhof optimal, ebenso haben Sie eine kurze Anfahrt zu den Autobahnen A40, A3 und zur A42. Durch die Sackgassenlage ist es dennoch eine ruhige Lage.





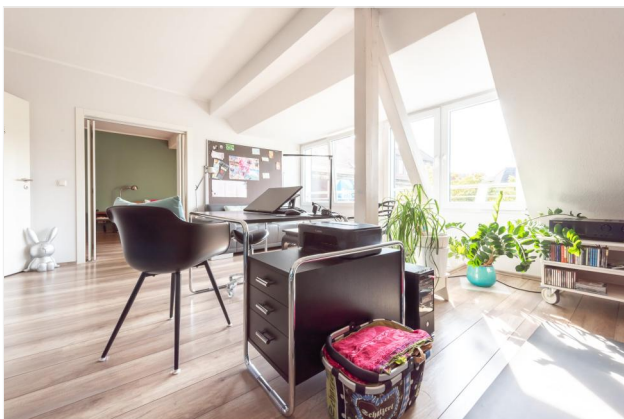
Ansicht gepflegter Eingangsbereich



Ansicht Treppenhaus



Ansicht Wohnbereich Dachgeschoss



Weitere Ansicht Wohnbereich Dachgeschoss



Ansicht Schlafbereich Dachgeschoss





Ansicht Tageslichtbadezimmer Dachgeschoss



Weitere Ansicht Tageslichtbadezimmer

Dachgesc



Ansicht Küche Dachgeschoss



Impressionen Küche





Ansicht wohnlich ausgebautes Dachgeschoss



Weitere Ansicht wohnlich ausgebaute Nutzfläch





Ansicht Eingangsbereich 3. Obergeschoss



Ansicht Wohnbereich 3. Obergeschoss



Ansicht Schlafbereich 3. Obergeschoss



Ansicht Kinder- oder Arbeitszimmer 3. Oberges



Ansicht Tageslichtbad 3. Obergeschoss



Ansicht Küche 3. Obergeschoss





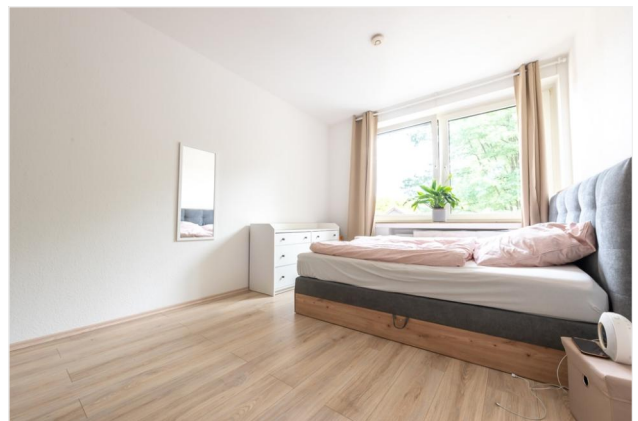
Ansicht Diele 2. Obergeschoss



Weitere Ansicht Diele 2. Obergeschoss



Ansicht Wohnbereich 2. Obergeschoss



Ansicht Schlafbereich 2. Obergeschoss



Ansicht Kinder- oder Arbeitszimmer 2. Oberges



Ansicht Badezimmer 2. Obergeschoss





Ansicht Küche 2. Obergeschoss



Ansicht Terrasse 1. Obergeschoss



Wartebereich Anwaltskanzlei



Ansicht Empfangsbereich Anwaltskanzlei



Ansicht Büro Erdgeschoss



Ansicht Weiteres Büro Erdgeschoss





Ansicht Büro Anwaltskanzlei



Ansicht Zugang zum Hof

