

Exposé - Nr. A6-859/46047/2

Kaufobjekt

Liebknechtstraße 120, 46047 Oberhausen

Ihr Ansprechpartner:

Herr Armin Hertrich

+49 1578 - 6608566

Kapitalanlage & Renditeobjekt | vollvermietetes Mehrfamilienhaus | 4 Wohnungen | ca. 335,09 m²



Eckdaten	
Objektart	Kapitalanlage & Renditeobjekt
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
PLZ	46047
Ort	Oberhausen
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche	ca. 335,09 m ²
Nutzfläche	ca. 87,43 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 335,09 m ²
Grundstücksgröße	ca. 339 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl der Geschosse	4
Raumhöhe	2,75 m
Kaufpreis	299.000,00 €
Außen-Provision	3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) Provisionshinweis: -siehe unter "Sonstige Angaben"-

Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	280,23 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	28.04.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieeffizienzklasse	H
Letzte Modernisierung	Wohnung im EG in 2023
Kabel Sat TV	Ja
Unterkellert	Ja
Fahrradraum	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausstattungsqualität	Einfach
Verfügbar ab	sofort

Internet: www.amino-immobilien.de

E-Mail: office@amino-immobilien.de

Wiesenstraße 35, 45473 Mülheim an der Ruhr

Mobil: +49 1578 - 6608566

Vermietet Ja

Beschreibung

EIN OBJEKT MIT CHARME UND POTENZIAL

Dieses charaktervolle Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912 verbindet den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in beliebter, zentraler Wohnlage von Oberhausen – das Stadtzentrum sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Ein besonderer Vorteil: Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Damit bestehen bei zukünftigen Renovierungs-, Modernisierungs- und energetischen Sanierungsmaßnahmen deutlich flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt vier abgeschlossene Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2023 umfassend kernsaniert und modernisiert und präsentiert sich entsprechend zeitgemäß. Ihr ist zudem der rückwärtige Gartenbereich mit Terrasse zur alleinigen Nutzung zugeordnet. Hier entsteht ein geschützter Rückzugsort, der trotz der zentralen Lage angenehme Ruhe bietet.

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich hingegen in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand. Hier bietet sich dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Einheiten nach eigenen Vorstellungen aufzuwerten und das vorhandene Potenzial der Immobilie weiter auszuschöpfen.

Typisch für das Baujahr überzeugen die Wohnungen durch helle und großzügig geschnittene Räume, klassische Grundrisse und überwiegend hohe Decken, die den unverwechselbaren Altbaucharakter des Hauses unterstreichen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über insgesamt vier größere Kellerräume. Massive Wände, stabile Kellerdecken und die solide Bauweise bilden eine robuste Grundlage für die zukünftige

Entwicklung der Immobilie. Nach vorliegenden Erkenntnissen bestehen im Keller keine Feuchtigkeitsprobleme.

Ausstattung

- Charaktervolles Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1912
- Vier eigenständige Wohneinheiten mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Erdgeschosswohnung 2023 umfassend kernsaniert und modernisiert
- Privater Garten mit Terrasse zur alleinigen Nutzung durch die Erdgeschosswohnung
- Helle, großzügige Räume mit überwiegend hohen Decken und klassischem Altbaucharakter
- Keine Denkmalschutzaufgaben – mehr Flexibilität bei Renovierung, Modernisierung und energetischer Sanierung
- Vollunterkellerung mit vier größeren Kellerräumen
- Massive und solide Bauweise
- Fernwärme
- Zentrale Wohnlage mit gut erreichbarer Infrastruktur
- Öffentliche Parkmöglichkeiten unmittelbar im Umfeld
- Interessant für Eigennutzer, Kapitalanleger, Familien und Mehrgenerationenkonzepte
- Attraktives Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial durch Modernisierung der weiteren Wohneinheiten
- Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten
- Wohnungen im 1.+2. Obergeschoss mit Loggia
- Bäder und WC überwiegend hell gefliest
- Fußböden mit Laminat und Fliesen verlegt
- Warmwasser über Durchlauferhitzer (dezentral)
- Kunststoff-Rahmenfenster/Isolierdoppelverglasung (teilweise erneuert und teilweise mit Rollos)
- PKW-Stellplätze (öffentliche) vor dem Objekt

Angaben zu den Wohnungsgrößen:

- Wohnung/Erdgeschoss: ca. 83,97m²
- Wohnung/1.Obergeschoss: ca. 88,21m²
- Wohnung/2.Obergeschoss: ca. 88,21m²
- Wohnung/Dachgeschoss: ca. 74,70m²

Angaben zu der Nutzfläche:

- Kellergeschoss: ca. 87,43m²

Lage

ZENTRAL WOHNEN – BESTENS ANGEBUNDEN

Die Immobilie befindet sich im Knappenviertel von Oberhausen und überzeugt durch ihre zentrale Lage sowie eine sehr gute Infrastruktur. Oberhausen liegt im westlichen Ruhrgebiet und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr – einem der bedeutendsten Ballungsräume Deutschlands.

Die Nähe zur Oberhausener Innenstadt sorgt für kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Auch das vielfältige Freizeit- und Kulturangebot der Stadt liegt praktisch vor der Haustür: Das Westfield Centro, die Rudolf Weber-ARENA, der bekannte Gasometer Oberhausen sowie der beliebte Kaisergarten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten.

GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sind insbesondere die A3, A40, A42 und A516 schnell erreichbar. Damit bestehen kurze Wege in die umliegenden Städte des Ruhrgebiets sowie in Richtung Niederrhein und Düsseldorf.

Der Flughafen Düsseldorf ist mit dem Pkw ebenfalls gut erreichbar.

Auch ohne eigenes Fahrzeug ist für Mobilität gesorgt: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung zur Innenstadt und in die umliegenden Stadtteile.

Die Kombination aus zentraler Wohnlage, guter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und hervorragender Verkehrsanbindung macht den

Standort gleichermaßen attraktiv für Familien, Berufspendler, Singles und Mieter.

Sonstige Angaben

Eckdaten:

- Vermietbare Fläche: ca. 335,09m²
- Grundstücksfläche: ca. 339m²

Die gesamten Einnahmen der Netto-Kaltmieten belaufen sich auf:

- ca. 1.725,50 € mtl.
- ca. 20.706,00 € jährl.

Die gesamten Einnahmen der Nebenkosten belaufen sich auf:

- ca. 750,00 € mtl.
- ca. 9.000,00 € jährl.

Grundsteuer:

- ca. 667,75 € jährl.

Grundbesitzabgaben:

- ca. 1.524,50 € jährl.

Für alle "detaillierten Fragen" steht Ihnen die AMINO Immobilien sehr gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner:

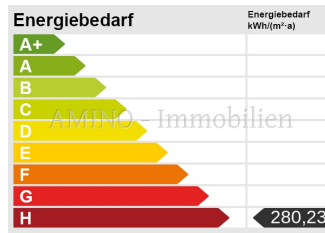
Herr Armin Hertrich / +49 1578 6608566

Hinweis:

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Alle Angaben zu diesem Objekt basieren auf Auskünften und Informationen, die wir vom Eigentümer/Verkäufer, den Ämtern und Behörden, sowie den Dokumenten erhalten haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Irrtum und Zwischenverkauf-/Vermietung ist vorbehalten.

Provisionshinweis in Bezug auf § 656c BGB:

3,57% Käufer-Provision (inkl. gesetzlicher MwSt.) verdient und fällig mit wirksamen Abschluss des Kaufvertrags.



Scannen Sie diesen Code und lassen Sie sich von weiteren Immobilienangeboten auf unserer Website überzeugen!

(Die App zum Scannen des Codes finden Sie im Appstore Ihres Smartphones)



Da Objektangaben vom Eigentümer angegeben werden, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.

Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.