DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Attraktive Rendite in Oberhausen-Sterkrade

ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 46149 Oberhausen / Schwarze Heide

Baujahr: 1958

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 567 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.154 m²

Bauweise: Massiv

Anzahl Stellplätze: 9

Sonstiges: Anzahl 9

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis
€ 985.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Oberhausen / Schwarze Heide
> 567 m² Fläche
> Objektnummer: 2797

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	46149 Oberhausen / Schwarze Heide
Baujahr	1958
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	567 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.154 m²
Kaufpreis	985.000,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	9
Sonstiges	Anzahl 9
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	158,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2032-03-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
x-fache der Jahresnettomiete	15,63
Mieteinnahmen p.a. (IST)	63.000,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	71.546,88 €
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt nach bereits berücksichtigter Neuvermietung einer renovierten Wohnung bei rund 63.000 EUR. Gleichzeitig bietet die Immobilie direkt umsetzbares Mietsteigerungspotenzial aufgrund von Indexmietverträgen.

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus-Ensemble mit zwei Hausnummern vereint genau die Eigenschaften, die Kapitalanleger aktuell besonders suchen: eine solide Gebäudesubstanz, eine dauerhaft gut vermietbare Wohnungsstruktur, bereits durchgeführte Modernisierungen sowie interessantes Entwicklungspotenzial für die kommenden Jahre.

Das im Jahr 1958 errichtete Mehrfamilienhaus besteht aus zwei Häusern mit insgesamt zwölf Wohnungen und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.154 m² Fläche. Die freistehende Bauweise sorgt dabei für einen besonderen Charakter und hebt die Immobilie positiv von klassischen Zeilenbebauungen ab.

Besonders attraktiv zeigt sich auch der große Hofbereich mit insgesamt neun Garagen - drei davon wurden erst 2020 neu errichtet. Garagen und Stellplätze sind in dieser Lage stark gefragt und stellen einen wichtigen zusätzlichen Renditebaustein dar. Darüber hinaus erscheint weiteres Entwicklungspotenzial im Hofbereich denkbar.

Die Wohnungsstruktur überzeugt durch ihre sehr gute Vermietbarkeit: Neben kompakten Wohnungen für Singles und Pendler bietet das Objekt auch größere Einheiten für Paare und kleine Familien. Ergänzt wird das Angebot durch ausgebaute Dachgeschosswohnungen. Mehrere Balkone sorgen zusätzlich für eine hohe Wohnqualität und stärken die Attraktivität der Wohnungen nachhaltig.

Ausstattung:

Freistehendes Mehrfamilienhaus-Ensemble
- Baujahr ca. 1958
- Ca. 1.154 m² Grundstück
- Insgesamt 12 Wohnungen
- Mehrfamilien-Doppelhaus
- Attraktive und langfristig gut vermietbare Wohnungsstruktur
- Kleine Wohnungen ideal für Singles & Pendler
- Größere Wohnungen ideal für Paare & kleine Familien
- Ausgebaute Dachgeschosse mit zusätzlichem Nutzflächenpotenzial
- Mehrere Wohnungen mit Balkon
- Vier Wohnungen mit zwei Balkonen
- Großzügiger Hofbereich
- Insgesamt 9 Garagen
- Drei Garagen erst ca. 2020 neu errichtet
- Weiteres Entwicklungspotenzial im Hofbereich denkbar
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete ca. 63.000 EUR
- Mietsteigerungspotenzial vorhanden
- Attraktiver Faktor von ca. 15,6
- Voll unterkellert
- Beheizung über Gas-Etagenheizungen
- Dach erneuert und gedämmt
- Rückfassade mit Wärmedämmverbundsystem 2023
- 36 Fenster auf der Hofseite 2023 erneuert
- 50% modernisierte Wohnungseingangstüren
- Fernwärmeleitung bereits in der Straße vorhanden
- Gute Vermietbarkeit durch praktikable Grundrisse
- Attraktive Lage mit guter Anbindung in Richtung Sterkrade

Lagebeschreibung:

In einer beliebten Wohnlage befindet sich diese Immobilie auf einer Straße, die durch einen besonders gepflegten und hochwertigen Charakter überzeugt. Die Nachbarschaft wirkt gewachsen, ordentlich und vermittelt genau die Wohnqualität, die langfristige Mieter zu schätzen wissen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Mehrfamilienhaus
> Oberhausen / Schwarze Heide
> 567 m² Fläche
> Objektnummer: 2797

Ein großer Vorteil des Standorts ist die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld. Ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf befindet sich praktisch in unmittelbarer Nähe und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig erreicht man in kurzer Zeit die Sterkrader Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und dem regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt, der weit über den Stadtteil hinaus beliebt ist.

Auch die Verkehrsanbindungen sind attraktiv: Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und sorgen für eine komfortable Verbindung zum Bahnhof und zur Innenstadt. Darüber hinaus befindet sich die Autobahnauffahrt der A3 nur wenige Fahrminuten entfernt.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19, 58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:

Drohnenbild hinten

Garagenhof

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

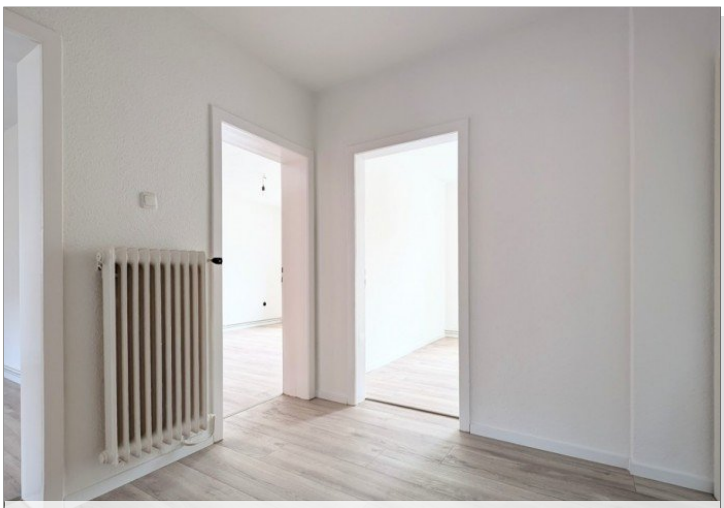
> Mehrfamilienhaus
> Oberhausen / Schwarze Heide
> 567 m² Fläche
> Objektnummer: 2797

Vorderseite

Einheit 7 - Wohnzimmer mit Balkon

Einheit 7 - Küche mit Balkon

Einheit 7 - Balkon Wohnzimmer



Einheit 7 - Flur

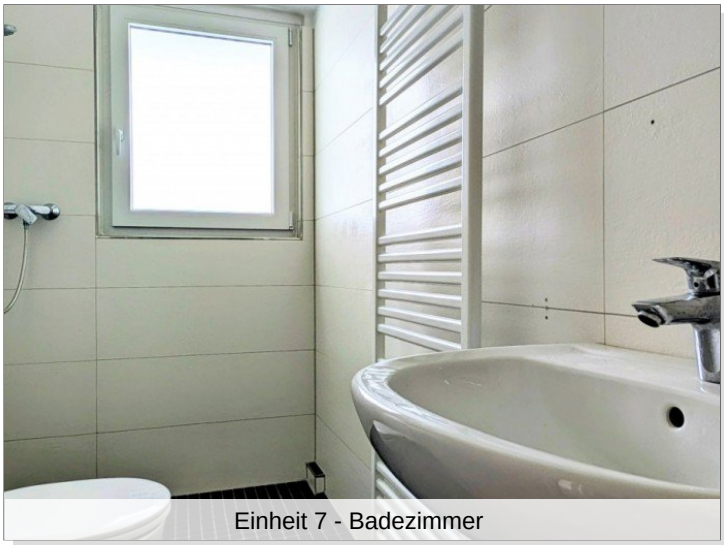
Einheit 7 - Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Oberhausen / Schwarze Heide
> 567 m² Fläche
> Objektnummer: 2797



Einheit 7 - Badezimmer

Haus 17 - Spitzboden

Haus 15 - Treppenhaus

Haus 17 - Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Oberhausen / Schwarze Heide
> 567 m² Fläche
> Objektnummer: 2797

Ansprechpartner:

Telefon: 00492034829836
E-Mail: duisburg@immo-dieckmann.de

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026