

# EXPOSÉ

## Attraktives Investment | "Faktorhaus15" in Sterkrade



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 46149 Oberhausen / Schwarze Heide  
Baujahr: 1958  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 567 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.154 m<sup>2</sup>  
Bauweise: Massiv  
Anzahl Stellplätze: 9  
Sonstiges: Anzahl 9  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 985.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

&gt; Mehrfamilienhaus

&gt; Oberhausen / Schwarze Heide

> 567 m<sup>2</sup> Fläche

&gt; Objektnummer: 2419

**Objekteckdaten:**

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	46149 Oberhausen / Schwarze Heide
Baujahr	1958
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	567 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.154 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	985.000,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	9
Sonstiges	Anzahl 9
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	158,30 kWh / (m <sup>2</sup> *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)	63.000,- €
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

**Objektbeschreibung:**

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 Gebäudeensemble besteht aus zwei miteinander verbundenen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zwölf Wohnungen und steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.154 m<sup>2</sup> 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.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt nach bereits berücksichtigter Neuvermietung einer renovierten Wohnung bei rund 63.000 EUR. Gleichzeitig bietet die Immobilie weiteres Mietsteigerungspotenzial im Bestand. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für Investoren, die auf stabile laufende Einnahmen setzen, als auch für Käufer mit strategischem Entwicklungsgedanken.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt - unter anderem im Bereich Dach, Dämmung und Fenster. Die Beheizung erfolgt über Gas-Etagenheizungen. Zusätzlich befindet sich bereits eine Fernwärmeleitung in der Straße, wodurch perspektivisch weitere Optionen bestehen.

Eine seltene Gelegenheit, ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit stabiler Vermietbarkeit, attraktiver Wohnungsstruktur, Garagenhof und zusätzlichem Entwicklungspotenzial zu erwerben.

**Ausstattung:**

- Freistehendes Mehrfamilienhaus-Ensemble
- Baujahr ca. 1958
  - Ca. 1.154 m<sup>2</sup> 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 ca. 2001 erneuert und gedämmt

> Mehrfamilienhaus

> 567 m<sup>2</sup> Fläche

> Oberhausen / Schwarze Heide

> Objektnummer: 2419



- 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.

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](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Garagenhof

> Mehrfamilienhaus

> 567 m<sup>2</sup> Fläche

> Oberhausen / Schwarze Heide

> Objektnummer: 2419



Vorderseite



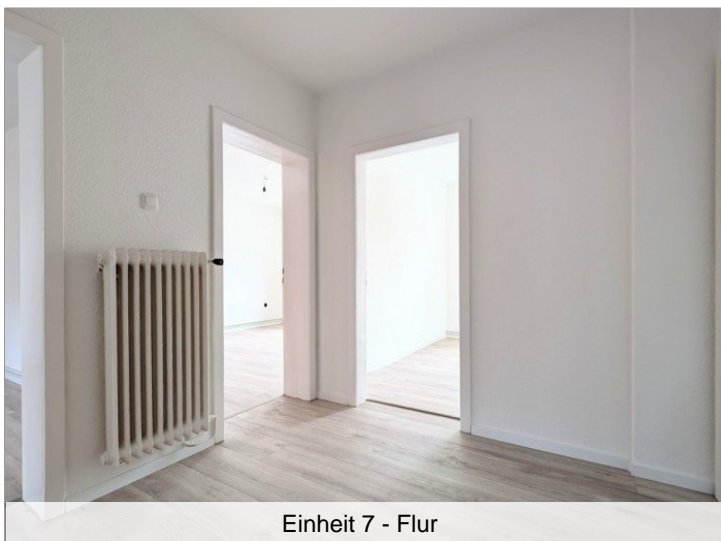
Einheit 7 - Wohnzimmer mit Balkon



Einheit 7 - Küche mit Balkon



Einheit 7 - Balkon Wohnzimmer



Einheit 7 - Flur



Einheit 7 - Schlafzimmer

> Mehrfamilienhaus

> 567 m<sup>2</sup> Fläche

> Oberhausen / Schwarze Heide

> Objektnummer: 2419



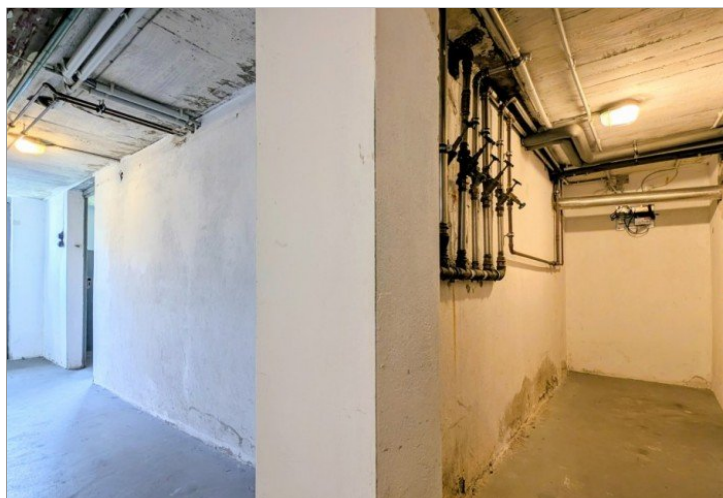
Einheit 7 - Badezimmer



Haus 17 - Spitzboden



Haus 15 - Treppenhaus



Haus 17 - Keller

