



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FIAb-75453

Investieren Sie in Ihre Zukunft! Attraktive Kapitalanlage in Oberhausen! - FALC Immobilien

Eckdaten

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Kaufpreis	875.000,00 €
Kaufpreis pro m²	1.944,00 €
Jahresnettomiete	45.108,00 €
Faktor	19,4
Provision	5,95 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.
Wohnfläche	450,0 m²
Grundstücksfläche	650,0 m²
Anzahl Zimmer	18,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2025
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bodenart	Fliesen, Laminat, Dielen
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.10.2028
Energiekennwert	121.6 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage im Oberhausener Stadtteil Schmachtendorf, der zum Stadtbezirk Sterkrade gehört. Schmachtendorf liegt im nördlichen Teil der Stadt und zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit hohem Grünanteil aus. Die Umgebung ist überwiegend geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie geprägten Siedlungsstrukturen, was dem Stadtteil einen charmanten und zugleich bodenständigen Charakter verleiht.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – mehrere Buslinien sorgen für schnelle Verbindungen innerhalb Oberhausens sowie in benachbarte Stadtteile. Die nahegelegene Autobahn A3 ermöglicht darüber hinaus eine hervorragende Verkehrsanbindung an das gesamte Ruhrgebiet und darüber hinaus!

Neben der guten Infrastruktur bietet Schmachtendorf auch einen hohen Freizeitwert: Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und nahegelegene Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zur Erholung im Grünen ein. Der Stadtteil profitiert zudem vom kommunalen Entwicklungsprogramm „Innovation-City“, das auf energetische Modernisierung und nachhaltige Stadtentwicklung abzielt – ein zusätzlicher Standortvorteil mit Blick auf die Zukunft.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und solider Infrastruktur – ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Objektbeschreibung

Ein Investment, das sich lohnt! TOP Kapitalanlage ohne Renovierungsstau in ruhiger und dennoch zentraler Lage bei Oberhausen in Schmachtendorf.

Herr Andreas Franzke von FALC Immobilien, freut sich Ihnen heute dieses ansprechende Objekt in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Gegend in Oberhausen vorstellen zu dürfen. Eine exklusive Zukunftsabsicherung für Sie! Bei diesem angebotenen Objekt handelt es sich um eines von 3 Mehrfamilienhäusern die zum Erwerb stehen. In unmittelbarer Nähe auf derselben Straße befinden sich 2 weitere Mehrfamilienhäuser die zusammen erworben werden können. Eine weitere zusätzliche Option wäre ein Gesamt-Erwerb von allen 3 Mehrfamilienhäusern zu einem attraktiven Gesamt-Preis. Falls Sie an den anderen Immobilienangeboten interessiert wären, sprechen Sie uns gerne an, um weitere Informationen zu erhalten.

Ihr neues Investment:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Inmitten von Schmachtendorf, einem begehrten Teilort von Oberhausen und zugehörig zum Stadtbezirk Sterkrade, befindet sich dieses charmante und zeitlose Mehrfamilienhaus mit toller Anbindung.

Das im Jahr 1974 in solider Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus mit ca. 450 m² Gesamtwohnfläche und einer Grundstücksfläche von 650 m², wurde in den letzten Jahren kontinuierlich instand gehalten und mit Blick auf Werterhalt und Energieeffizienz stets modernisiert. Ein klarer Plus-Punkt für anspruchsvolle Kapitalanleger, die auf Substanz, Nachhaltigkeit und Mieterzufriedenheit mit stetigem Steigungspotenzial setzen.

Ein besonderes Augenmerk verdient die umfassende Sanierung der Fensteranlagen im Jahr 2015: Sämtliche Wohneinheiten wurden mit modernen 3-fach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Ergänzt durch neue Rollläden und wärmegeämmte Rollladenkästen tragen sie maßgeblich zur energetischen Optimierung und zur langfristigen Reduktion der Betriebskosten bei.

Ebenfalls im Jahr 2015 erhielt das Dachgeschoss eine vollständige neue Innendämmung, die insbesondere im sensiblen Bereich der Gauben zusätzlich verstärkt wurde. Eine durchdachte Maßnahme, die nicht nur energetisch überzeugt, sondern auch den Wohnkomfort deutlich steigert.

Darüber hinaus wurden im Vorjahr, nahezu alle Bäder in den jeweiligen Wohnungen modernisiert, Kalt- und Warmwasserzähler eingebaut, Strom- und allg. Leitungen im Keller erneuert sowie der ehemalige Öl-Keller an das Wassernetz angeschlossen und nutzbar gemacht. Ebenso wurden die Balkone überwiegend neu gefliest und mit modernen Geländern versehen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2001, welche ebenfalls die Warmwasserversorgung sicherstellt.

Die umfassenden Maßnahmen zur energetischen Verbesserung erfolgten nach Ausstellung des aktuellen Energieausweises. Potenzial zur weiteren Effizienzsteigerung ist somit bereits realisiert.

Auf jeder Etage befinden sich 2 großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils über 75 m² Wohnfläche. Jede Einheit überzeugt durch eine klare Raumaufteilung: ein lichtdurchfluteter Wohnbereich, ein Hauptschlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer, eine separate Küche (die Einbauküchen befinden sich im Eigentum der Mieter), ein Tageslichtbad, ein separates WC, eine weitläufige Diele sowie ein Balkon sorgen für angenehmes, familienfreundliches Wohnen in wohlflühender Atmosphäre. Die Erdgeschosswohnung auf der rechten Seite punktet zusätzlich mit einem großzügigen Sonnenplateau, besser gesagt einer Bangkirai-Terrasse, die 2022 erneuert wurde.

Zu jeder Wohnung gehört ein privater Kellerraum mit ca. 8–10 m² Nutzfläche. Darüber hinaus

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

stehen allen Bewohnern im Untergeschoss gemeinschaftliche Waschküchen mit Trockenbereiche sowie ein zusätzlicher Lagerraum zur Verfügung. Der liebevoll gepflegte Garten hinter dem Haus wird gemeinschaftlich genutzt und bietet zusätzlichen Freizeitwert.

Mieteinnahmen:

Dieses anspruchsvolle Mehrfamilienhaus erwirtschaftet eine monatliche Gesamtmiete von: 3.759,00 EUR (kalt) inkl. der Stellplatzmieten. Jährlich gesehen werden mit diesem Objekt somit 45.108,00 EUR (kalt) aktuell erzielt. Dies entspricht einer Mietrendite von knapp 5,2 % mit Steigerungspotenzial. Eine Mieterhöhung wurde zuletzt 2022 veranlasst. Die restlichen Wohnungen sind bereits von 2021 bis 2025 neu vermietet.

Zwei der Mieter in den Wohnungen im Erdgeschoss zahlen zusätzlich für einen Stellplatz. Bei Bedarf können die restlichen Stellplätze ebenfalls vermietet werden.

Verpassen Sie nicht die Chance, Eigentümer dieses attraktiven Objekts zu werden und von einer Rendite zu profitieren, die sich sehen lässt!

Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus setzt sich wie folgt zusammen:

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnungen: 6 Einheiten á 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon/Terrasse
Zimmeranzahl gesamt: 6 Wohnzimmer, 12 Schlafzimmer, 6 Bäder, 6 sep. WC, 6 Abstellräume, 6 Balkone/Terrassen
PKW-Stellplätze: 3 Außen-Stellplätze, 1 Garage
Mieteinnahmen p. a.: 45.108,00 € (kalt)
monatlich: 3.759,00 € (kalt)

Alle lichtdurchfluteten Wohnbereiche in den einzelnen Wohnungen haben eine ansprechende Grundfläche von ca. 22 m², die Schlafräume verfügen über rund 15 m² und die Kinder-/Arbeitszimmer überzeugen mit etwas mehr als 10 m². Alle Küchen verfügen über einen direkten Zugang zu Balkon in den oberen Geschossen oder zur Terrasse im Erdgeschoss. Die sanierten Tageslicht-Bäder sind pflegeleicht und hell gefliest sowie mit Badewanne, Duschhalterungen und komfortablen Waschbeckenbereiche ausgestattet. Die Toilette ist jeweils im Nebenraum praktisch separat untergebracht und dient als zusätzliches Gäste-WC.

Die Wohnungen sind unterschiedlich ausgestattet. Renovierungen wurden zum Teil selbst von den Mietern vorgenommen. Bei Auszug eines Mieters wurden einzelne Wohnung auf Renovierungen von fachlichen Handwerkern im Auftrag der Eigentümer geprüft und für einen neuen Mieter ggf. erneuert oder instandgesetzt.

Ausstattung der einzelnen Wohnungen:

Im Erdgeschoss links treffen Sie in den Wohn- und Schlafräumen auf ansprechendes Laminat in Holzoptik, die restlichen Zimmer sind mit anspruchsvollen, hellen Fliesen verarbeitet. Der Balkon bietet seitlich zusätzlich einen Treppenzugang zum gepflegten Garten.

In der Wohnung rechts im Erdgeschoss wurden alle Bodenbeläge erneuert. Zuletzt wurde die Wohnung 2025 mit neuen Vinylböden ausgestattet. 2022 wurde das Bad durch die Mieter umgestaltet und die Badewanne durch eine ebenerdige Dusche ersetzt. Auch der Balkon erhielt 2022 eine Frischekur sowie einen zusätzlichen Anbau. Die herrliche Bankirai-Terrasse reicht vom Balkon bis zur Garage und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Obergeschoss links wurde in den Schlafräumen mit hochwertigem Laminat versorgt. Im Bereich der Diele, der Küche und im Wohnzimmer wurde diese Räumlichkeiten mit pflegeleichten Fliesen versehen.

Die Wohnung im Dachgeschoss links erfreut sich über Vinyl-Boden in den Schlaf- und Wohnräumen, die 2015 neu verlegt wurden. Das Bad wurde in dieser Wohnung im Jahr 2013 zuletzt erneuert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

In der Wohnung auf der rechten Seite des Dachgeschosses wurden 2014 neue Bodenfliesen in heller Optik verlegt sowie das WC mit neuen Boden- und Wandfliesen versehen. Die gesamte Sanitärausstattung wurde in diesem Bereich ebenfalls im selben Jahr modernisiert.

Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine Einschubtreppe, hier gibt es noch Potenzial für weitere Nutzungsmöglichkeiten oder Stauraumoptionen.

1 Außenstellplatz im Innenhof sowie die Garage sind von den Mietern im Erdgeschoss angemietet.

Der Gartenbereich wird von den Mietern liebevoll gepflegt, ist von Büschen, Hecken und Sichtschutzzäunen umgeben und steht allen Parteien als Gemeinschaftsbereich zur Verfügung.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Dann zögern Sie nicht, sich dieses Prachtstück vor Ort anzusehen und kontaktieren Sie uns für mehr!

Bitte berücksichtigen Sie, dass die dargestellten Bilder (nur Möblierung) teilweise visualisiert wurden. Vor Ort sind leichte Abweichungen möglich, da auch ein Teil der Aufnahmen von ehemaligen Mietern stammt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr!

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist.

Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, die vom Verkäufer zugesagte Provision zu übernehmen. Dies beträgt in diesem Fall 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: heilbronn@falcimmo.de. Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden, ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

*Ihr Ansprechpartner: Andreas Franzke, heilbronn@falcimmo.de
Besuchen Sie uns auch in unserem Büro in: Neckarsulmer Str. 2, 74076 Heilbronn*

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

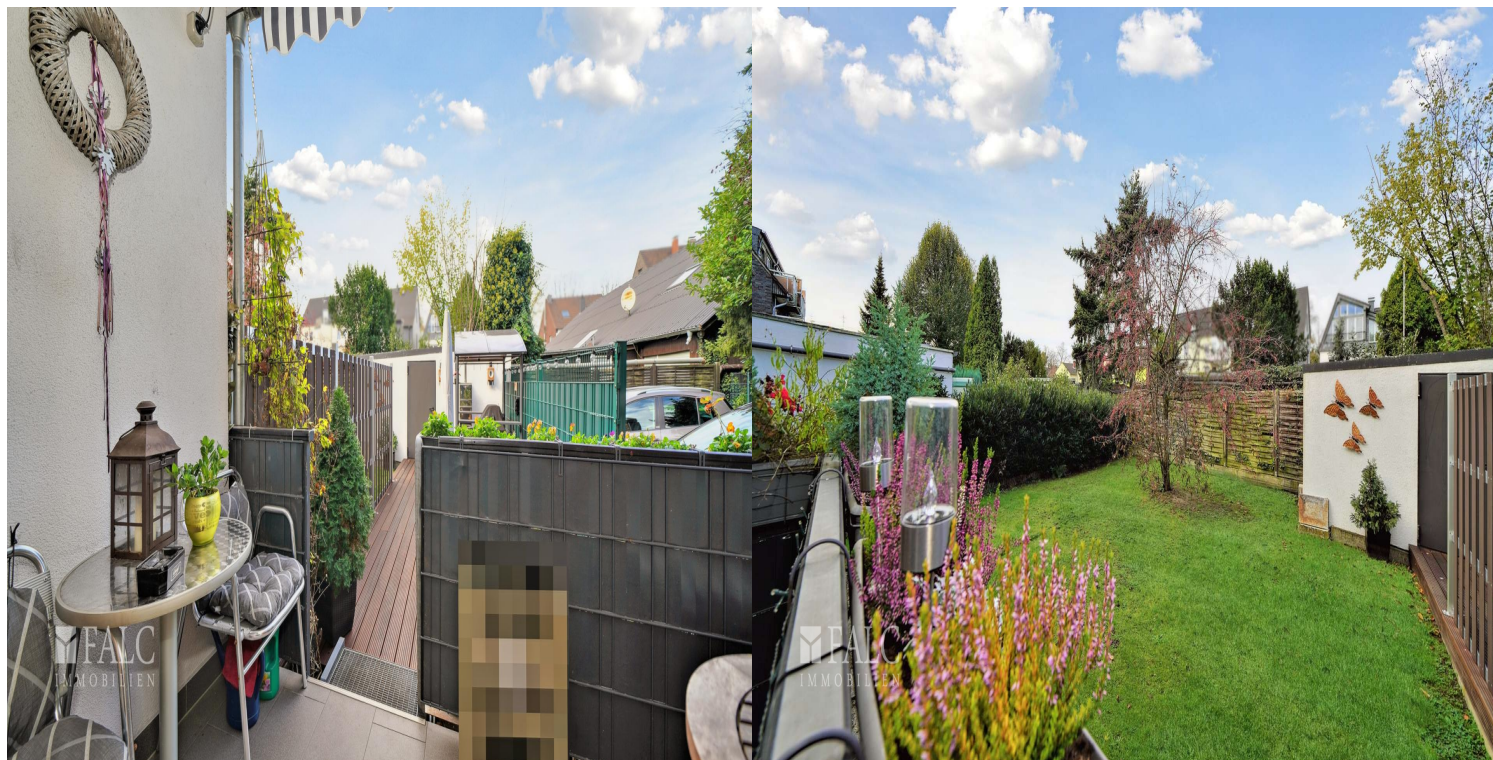
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

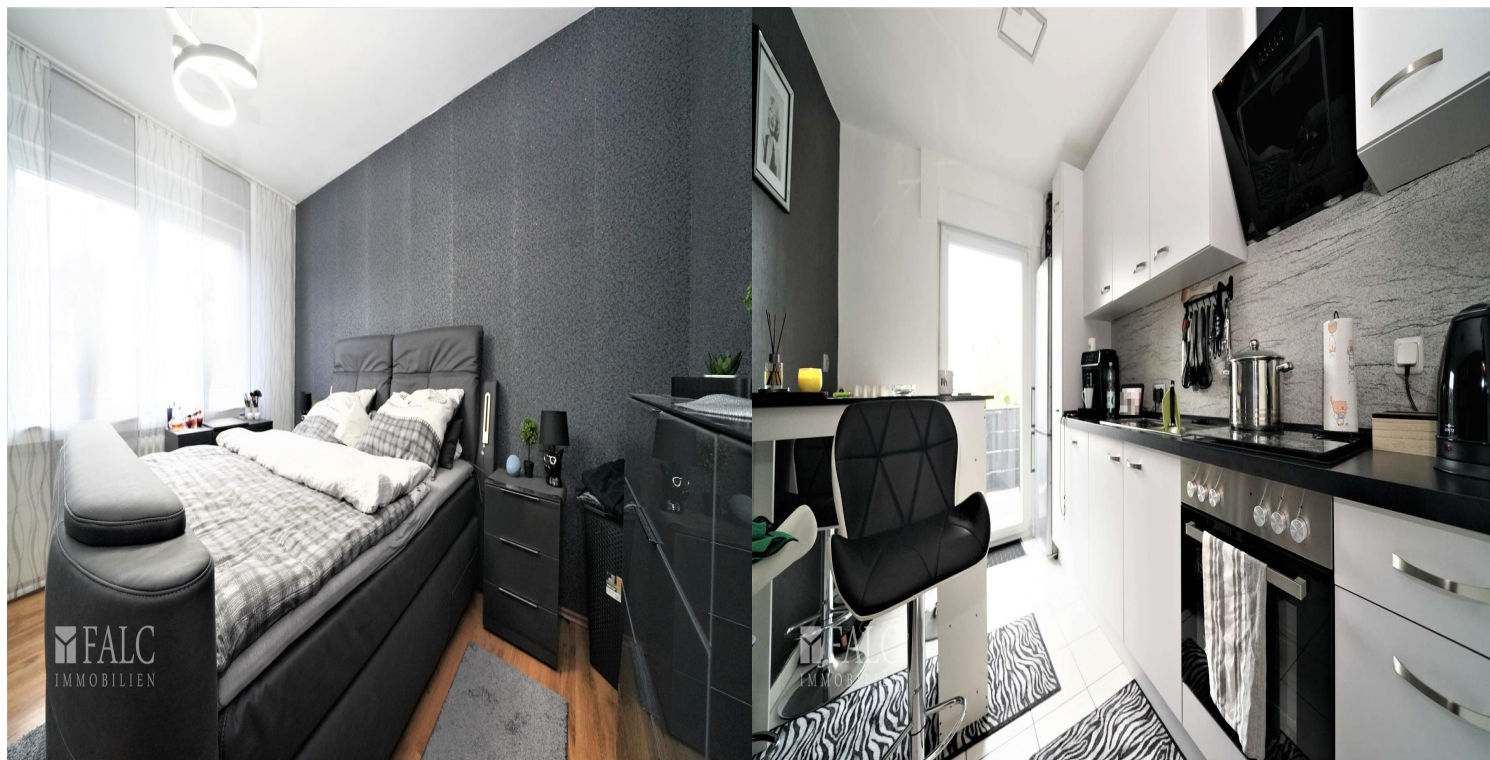
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

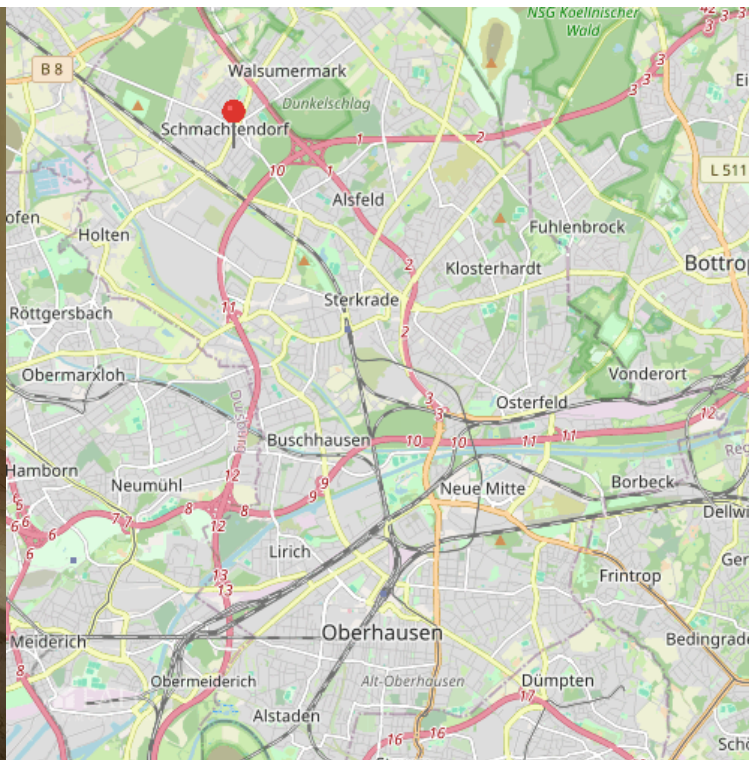
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

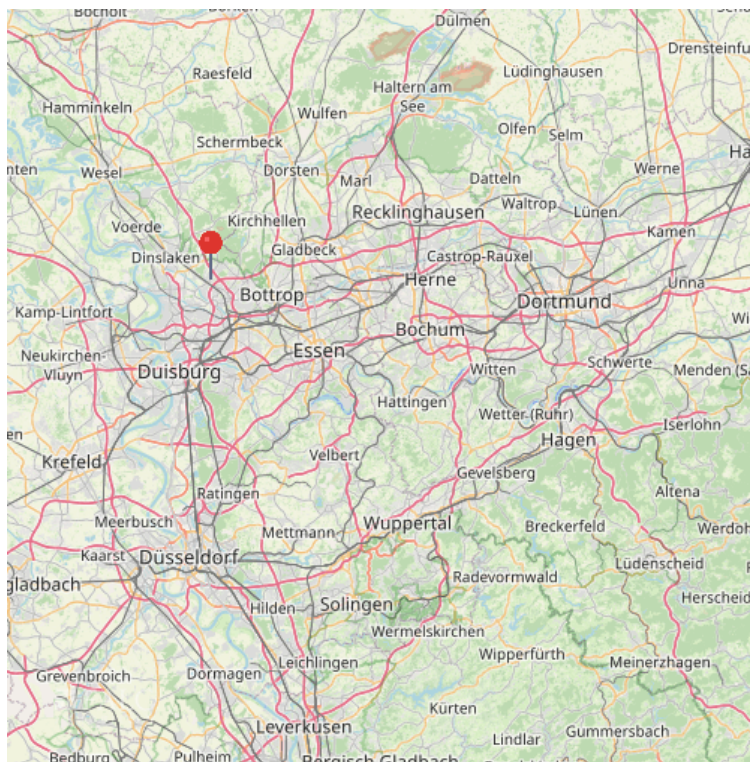
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Lageplan

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Einfacher OpenImmo Import



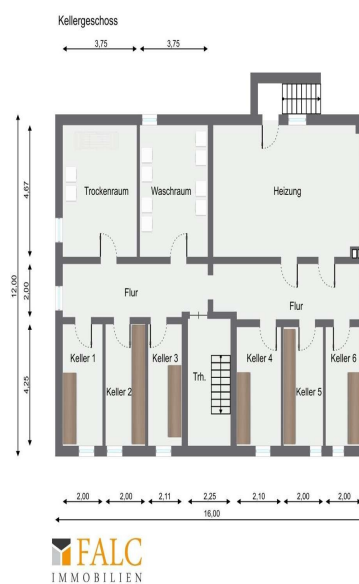
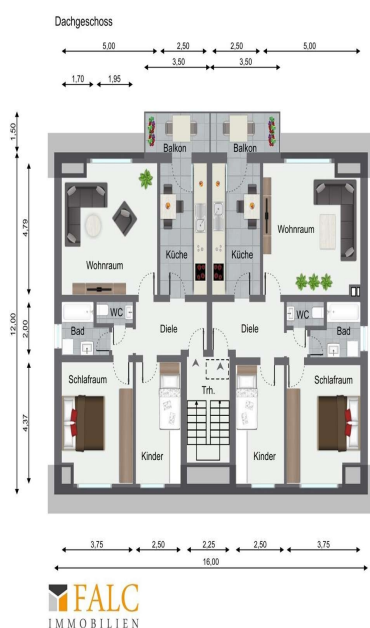
Seite 21/23



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)