

Case Study 226 | Ankauf, Planung und Bau, Vermietung, Verwaltung, Verkauf

# Wohnhaus in Oberhausen

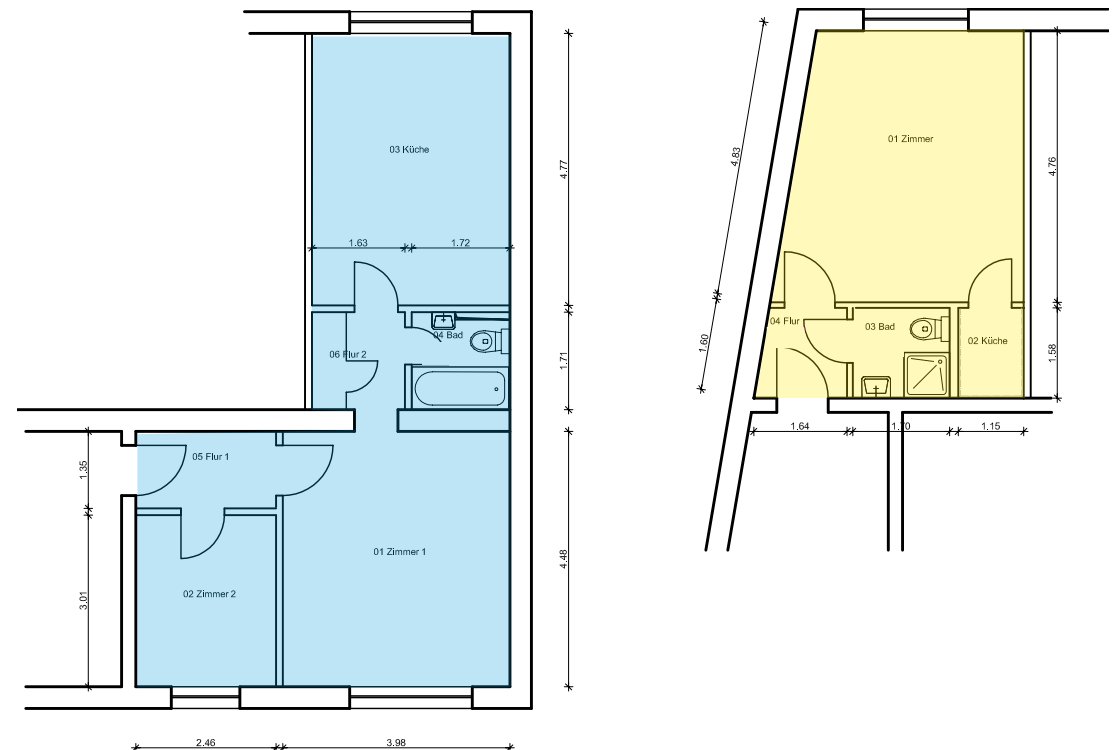


## Objektbeschreibung und -lage

In einer gewachsenen Wohnlage im Oberhausener Stadtteil Osterfeld befindet sich dieses viergeschossige Wohnhaus. In der Nähe liegen Geschäfte des täglichen Bedarfs und das CentrO – mit 70.000 qm Verkaufsfläche eines der größten Einkaufs- und Freizeitzentren Deutschlands und ein Beispiel für den gelungenen Strukturwandel des Ruhrgebiets. Auch Kitas, Schulen, Sportplätze und ausgedehnte Grünanlagen sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu finden. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal: Busse, Bahn und Autobahn sind schnell zu erreichen.

Das 1967 gebaute, verklinkerte Objekt verfügt über eine Zentralheizung, die 2007 auf Gasbetrieb umgestellt wurde und daher günstige Verbrauchswerte aufweist. Die Bewohner der 38 Wohnungen können für ihre Autos oder Motorräder Stellplätze auf dem Hof oder in der Tiefgarage anmieten.

Baujahr:	1967
Objektart:	Wohnhaus
Grundstücksgröße:	2.238 qm
Mietflächen:	1.955 qm Wohnfläche
Baukosten/Investitionen:	ca. 130.000 Euro
Bauzeit:	März-November 2007



## Baumaßnahmen

Nachdem IdealWert das Wohnhaus Ende 2006 erworben hat, haben wir unter anderem in sehr kurzer Zeit die veralteten Treppenhäuser modernisiert und den Instandhaltungsrückstau am Dach und in der Tiefgarage beseitigt. Außerdem wurden die meisten Wohnungen saniert und mit Laminat sowie modernen Wannenbädern ausgestattet. Um die Lebensqualität weiter zu steigern, wurden außerdem die Vorgärten liebevoll angelegt und die Stellplätze durch Baumaßnahmen aufgewertet. Alle Baumaßnahmen wurden von IdealWert-Mitarbeitern geplant, gesteuert, geprüft und abgerechnet.

Objektzustand vor den Baumaßnahmen



Objektzustand nach den Baumaßnahmen



## Vermietung, Verwaltung

Um die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu vermieten, haben wir 2007 die potenziellen Mieter auf verschiedenen Wegen angesprochen: So wurden unter anderem Flyer verteilt und Anzeigen im Internet und in Tageszeitungen geschaltet. Passanten und Menschen, die bereits in der Nachbarschaft leben oder arbeiten, interessierten wir außerdem durch eine Beschilderung für das Objekt. Als Ergebnis war es bereits drei Monate nach dem Ende der Baumaßnahmen vollständig vermietet. Der dabei erzielte Quadratmeterpreis lag um 17 Prozent über dem vor der Sanierung.

## Verkauf

Das Objekt wurde 2007 als Bestandteil eines umfangreichen bundesweiten Immobilienportfolios an einen internationalen Investor veräußert. Der Käufer beauftragte die IdealWert AG anschließend damit, das Objekt weiterhin zu verwalten.

## Kontakt

IdealWert AG

Telefon: +49 (30) 310 11-0, E-Mail: [info@idealwert.de](mailto:info@idealwert.de)

