

Augsburg – Oberhausen

Anlageobjekt mit 18 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten, Aufstockung möglich

Número de propiedad: 24122081



PRECIO DE COMPRA: 2.995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 628,38 m²

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

De un vistazo

Número de propiedad	24122081
Superficie habitable	ca. 628,38 m ²
Año de construcción	1964

Precio de compra	2.995.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 244 m ²

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	195.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.01.2030	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:
T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Una primera impresión

Wir freuen uns, Ihnen dieses sanierte Mehrfamilienhaus mit Aufstockungs-Möglichkeit vorzustellen. Das Objekt zeichnet sich durch eine zentrale Lage hervorragende Mieterstruktur und umfassende Sanierung aus. Mit 18 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten bietet es eine attraktive Investitionsmöglichkeiten für anspruchsvoller Anleger. Alle Wohneinheiten sind saniert, verfügen über gut geschnittene Grundrisse und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Mehrfamilienhaus ist vollständig vermietet. Die aktuellen Mieteinnahmen (netto) betragen ca. 171.513 €/Jahr und bieten eine attraktive Rendite für Investoren. Die Immobilie ist gut verwaltet und wurde 2022/2023 umfassend saniert. Weitere Vorteile sind eine mögliche Afa-Abschreibung und das zusätzliche Ausbaupotenzial durch die Möglichkeit der Aufstockung einer weiteren Etage. Diese Immobilie bietet eine erstklassige Investitionsmöglichkeiten in einer zentralen Lage. Die umfassende Sanierung und die neuwertige Ausstattung sorgen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine stabile Rendite. Nutzen Sie die Chance, in ein Objekt mit großem Potenzial und exzellenten Zukunftsaussichten zu investieren. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Detalles de los servicios

- zentrale Lage
- Aufzug
- guter, gepflegter Zustand
- 18 Wohneinheiten
- 2 Gewerbeeinheiten
- alle Wohneinheiten neu saniert
- Rückgebäude: Komplette Flachdachsanierung 2024
- Gaszentralheizung von 2017
- komplett vermietet, Nettokaltmiete ca. 171.513 €/Jahr
- Möglichkeit der Afa
- Aufteilung gemäß WEG in Wohnungseigentum im Jahr 2021
- Möglichkeit zur Aufstockung

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Todo sobre la ubicación

Diese Immobilie befindet sich in Oberhausen in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsbetrieben. Eine Immobilie in dieser Lage bietet innerstädtisches Wohnen mit viel Lebensqualität und eine hervorragende Anbindung. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grund- und Mittelschule, sowie Kindergarten und Krippe sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls vorhanden. Der Oberhauser Bahnhof ist in Kürze erreichbar - dies ist vor allem für Pendler nach Donauwörth interessant. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln - Straßenbahn Linie 4 sowie Buslinie - erreicht man in Kürze die Innenstadt von Augsburg sowie den Hauptbahnhof. Über die nahe B17 ist man in knapp 5 Minuten an der Anschlussstelle „Augsburg-West“ der A 8 München-Stuttgart.

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 195.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com