

Augsburg – Oberhausen

# Mehrfamilienhaus mit guter Rendite und viel Potenzial

CODE DU BIEN: 24122148



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 368,92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 290 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## En un coup d'œil

|                       |                           |                              |   |
|-----------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 24122148                  | Prix d'achat                 | 950.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 368,92 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Type de toiture       | Toit en pavillon          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 16                        | Modernisation / Rénovation   | 2024  |
| Chambres à coucher    | 8                         | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains       | 8                         | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 1910                      | Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée   |

CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Informations énergétiques

|  |                   |   |                                       |
|--|-------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage à poêle | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz               | Consommation finale d'énergie                         | 108.70 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 30.10.2034        | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz               | Année de construction selon le certificat énergétique | 1913                                  |

CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 369 m<sup>2</sup>. Das Objekt umfasst 8 Wohneinheiten und eignet sich ideal für Investoren. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde umfassend modernisiert, darunter Dach, Dämmung, Fenster, Fassade, Renovierungen aller Wohnungen in den letzten Jahren und die Erneuerung der Haustür (2022). Die Wohnungen verfügen über eine eigene Therme und Gasöfen, welche zwischen 2018 und 2020 erneuert wurden. Ein Gemeinschaftsgarten sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Diese Immobilie vereint Altbau-Charme mit modernem Komfort und stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Détails des commodités

- ruhige Wohngegend
- gepflegter Zustand
- laufend saniert
- optimale Raumaufteilung
- 8 Wohneinheiten
- Gemeinschaftsgarten
- Mieteinnahmen: 52.920,-- € p.a.

CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Tout sur l'emplacement

Oberhausen gehört zu den vielfältigsten Stadtteilen Augsburgs und zeichnet sich durch seine urbanen Strukturen, kulturelle Vielfalt und hervorragende Verkehrsanbindung aus. Mit einer Mischung aus historischen Gebäuden, modernen Wohnprojekten und zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten bietet Oberhausen ein lebendiges Umfeld für Familien, Paare und Singles. Die gute Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht den Stadtteil besonders attraktiv. Die Nähe zur Augsburger Innenstadt und die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrswege unterstreichen die zentrale Lage und das Entwicklungspotenzial Oberhausens.



CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 24122148 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)