

Augsburg – Oberhausen

# Anlageobjekt mit 18 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten, Aufstockung möglich

VP azonosító: 24122081



VÉTELÁR: 2.995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 628,38 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Áttekintés

VP azonosító	24122081	Vételár	2.995.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 628,38 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
ÉPÍTÉS ÉVE	1964	Modernizálás / Felújítás	2024
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sitett
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 244 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végsű energiafogyasztás	195.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	28.01.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

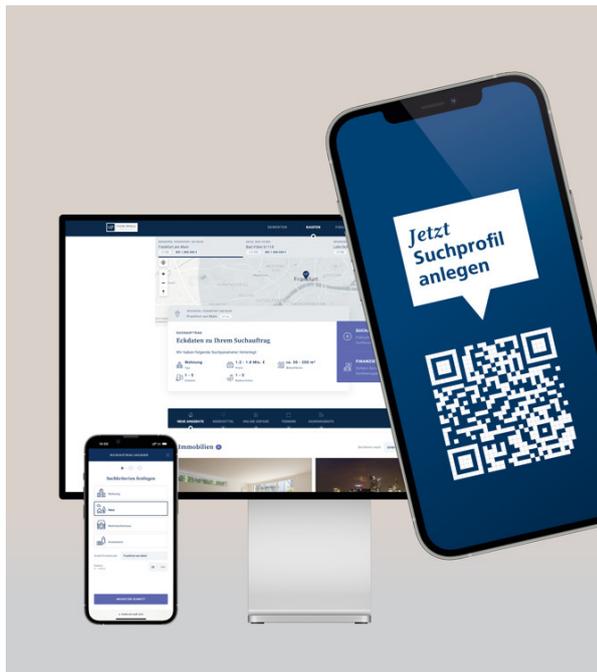
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

**VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 195.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse 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)