

Augsburg – Oberhausen

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

*CODICE OGGETTO: 24122081*



PREZZO D'ACQUISTO: 2.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 628,38 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122081	Prezzo d'acquisto	2.995.000 EUR
Superficie netta	ca. 628,38 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1964	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualficazione	2024
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 244 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	195.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



# 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

CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen

## La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Dettagli dei servizi

- 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



**CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24122081 - 86154 Augsburg – Oberhausen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augusta

**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)