Immobilienexposé

Katip | Investmentangebot: Exklusive Off-Market Immobilie mit 4,58 % Brutto Mietrendite

Objekt-Nr.:
KATIP-2023-235

Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Katip | Investmentangebot: Exklusive Off-Market Immobilie mit 4,58 % Brutto Mietrendite

Kaufpreis
3.450.000 €

628,38 m²
Wohnfläche (ca.)

267 m²
Grundstück (ca.)

1964
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	3.450.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % Käuferprovision inkl. 19	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2023-235	
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	628,38 m²
	Grundstück (ca.)	267 m²
Räume und Flure	Anzahl Wohneinheiten	18
	Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
	Vermietet	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1964

Beschreibung

Willkommen zu einer einzigartigen Gelegenheit, in eine ertragreiche Off-Market Immobilie zu investieren. Dieses Objekt erzielt eine Brutto Mietrendite von 4,92 % und ist exklusiv

über uns erhältlich.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1964 bietet nicht nur eine großzügige Grundfläche, sondern auch ein erhebliches Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen.

Die Immobilie besteht aus 18 geräumigen Wohneinheiten, die vielfältige Mietmöglichkeiten mit sich bringen. Zusätzlich verfügt das Objekt über 2 Gewerbeeinheiten, die aufgrund Ihrer exponierten Lage unterschiedlichste Geschäftskonzepte ansprechen. Die insgesamt 628,38 qm Wohnfläche und 244,99 qm (davon EG = 171,26 qm + KG = 73,73 qm) Gewerbefläche bieten genügend Raum für unterschiedliche Nutzungen und Mieterzielgruppen.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 2021 gemäß WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen: Nettomiete in Höhe von 14.130,48 €, Betriebskosten in Höhe von 1.173,50 €, Heizkosten in Höhe von 1.517,50 €, sowie 760 € Umsatzsteuer. Die Gesamtmiete beläuft sich somit auf 17.581,48 € pro Monat.

Die Grundstücksfläche beträgt 267 qm und bringt eine erhöhte Afa von 3,84 % mit sich (Gutachten über Restnutzungsdauer vorhaben). Es können energetische Sanierungsmaßnahmen und eine Aufstockung durchgeführt werden, um die Effizienz und Wohnqualität weiter zu steigern. Dies erhöht nicht nur den Wert der Immobilie, sondern trägt auch zur Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei.

Die Lage in Augsburg Oberhausen ist äußerst attraktiv, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die umliegenden Annehmlichkeiten. Dies macht die Immobilie sowohl für potenzielle Mieter als auch für Geschäftsinhaber äußerst begehrenswert.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in ein zukunftsweisendes Investment in Augsburg

Oberhausen zu investieren. Die Kombination aus attraktiver Lage, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und geplanten Modernisierungen macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Investitionsmöglichkeit.

Für weitere Informationen und eine Besichtigung kontaktieren Sie uns noch heute. Verpassen Sie nicht die Chance, in diese vielversprechende Immobilie zu investieren!

Ausstattung

Lage: Augsburg Oberhausen
Objektart: Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 18 Wohneinheiten
Baujahr: 1964
Grundstück: 267 qm
Wohnfläche: 628,38 qm
Gewerbefläche: 244,99 qm
Maßnahmen: Energetische Sanierung und Dachausbau

Lage

Die Immobilie befindet sich im Augsburger Stadtteil Oberhausen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens, wie Apotheken, Banken, Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal.
Oberhausen besitzt mit dem Bahnhof Augsburg-Oberhausen einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen Regional- und Stadtverkehr – die meisten Regionalzüge, die Augsburg nach Norden oder Westen verlassen, halten in Augsburg-Oberhausen.

In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltestelle "Augsburg-Oberhausen" für die Linie 2 die innerhalb Oberhausens verkehrt. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in weniger als 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger als 5 Minuten nach Augsburg West P+R.

Die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 nach München und Stuttgart, sowie die nahe gelegene B17 nach Landsberg am Lech und Donauwörth, ist ein wesentlicher Standortvorteil und somit auch ideal auch für Pendler.

Mit dem nahegelegenen Uniklinikum Augsburg, dem Krankenhaus Josefinum, sowie mehreren niedergelassenen Ärzten nahezu aller Fachrichtungen in direkter Umgebung, ist die medizinische Versorgung hier bestens gewährleistet. Ebenfalls ist für das Wohl ihrer Haustiere durch mehrere Tierärzte in nächster Nähe gesorgt.

Eltern haben die Möglichkeit in direkter Umgebung Ihren Nachwuchs in einem der naheliegenden Kindergärten unterzubringen, auch diverse Schulen sind "kinderleicht" erreichbar. In Oberhausen befinden sich mehrere Grundschulen, sowie eine Mittel- und Berufsschule, sodass Kinder und Jugendliche bestmöglich schulisch betreut sind.

Das bekannte Plärrerbad mit mehreren Becken, darunter einem reinen Schwimmerbecken, und mehreren Wasserrutschen ist in Oberhausen angesiedelt und bietet besonders im Sommer mit Liegewiesen Erholung und Badevergnügen für Groß und Klein.

Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

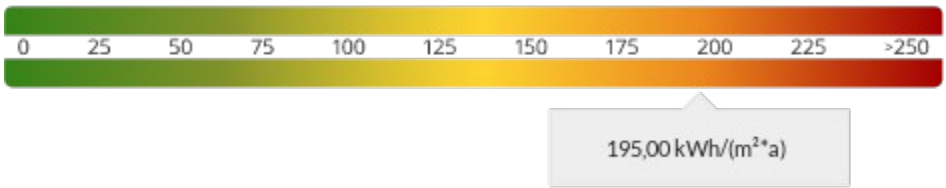
Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationenpflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSVGO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

Energieverbrauchsausweis



Endenergieverbrauch	195 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	F
Gültig bis	28.01.2030

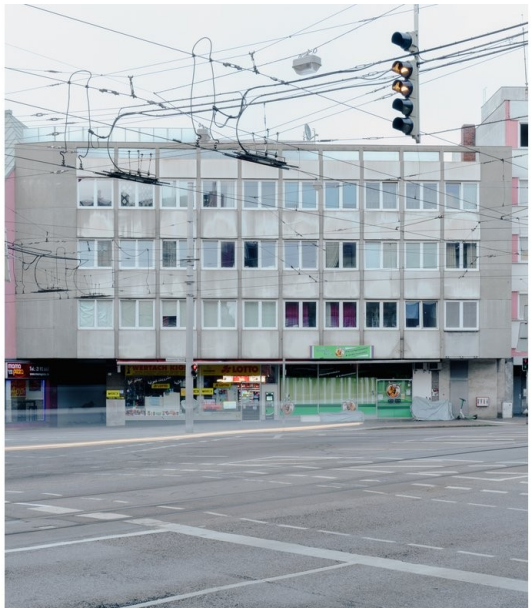
Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86154 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Oberhausen

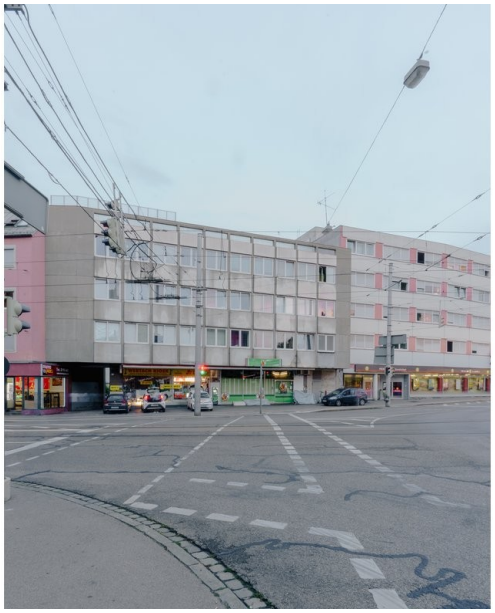
www.katip-immobilien.de



Hausansicht

Hausansicht

Ansicht



Ansicht

Zimmer

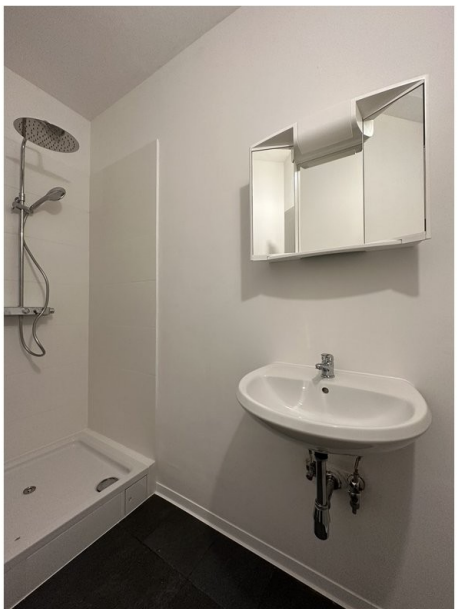
Wohnbereich

Küche

Fluransicht

Flur

Flurschrank/Garderobe



Badezimmer

Zimmer 1

Zimmer 2

Küche

Eingang _ Diele

Bad

Zimmer 1

Zimmer 2

Küche