



I M M O B I L I E N

Immobilien-Exposé

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

Objekt-Nr.:
KATIP-2023-235

Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 86154 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Oberhausen



Details

Provisionspflichtig

Vermietet

Kaufpreis

3.450.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.
19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

628,38 m²

Grundstück (ca.)

267 m²

Anzahl Wohneinheiten

18

Anzahl Gewerbeeinheiten

2

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

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 Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO 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.

Lage & Umgebung

86154 Augsburg - Augsburg - Augsburg - Nord - Oberhausen

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.

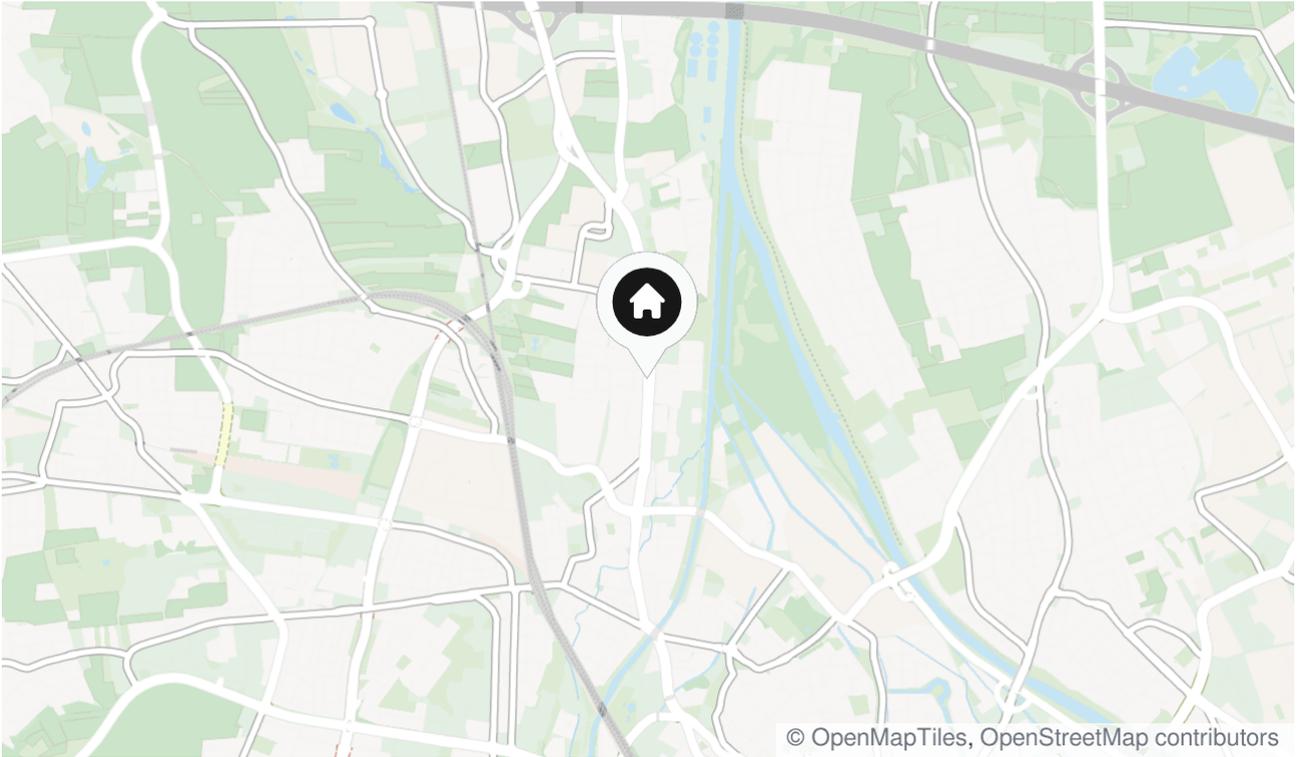
In nur 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß die Straßenbahnhaltestelle "Augsburg-Oberhausen" für die Linie 2 die innerhalb Oberhausens verkehrt. Mit dieser Linie gelangen Sie einfach und schnell in weniger als 10 Minuten in die Augsburger Innenstadt und in weniger als 5 Minuten nach Augsburg West P+R.

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.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

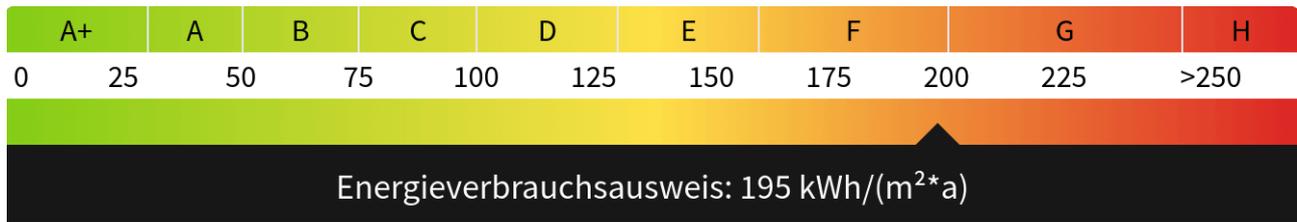
Energieausweis

Endenergieverbrauch

195 kWh/(m²*a)

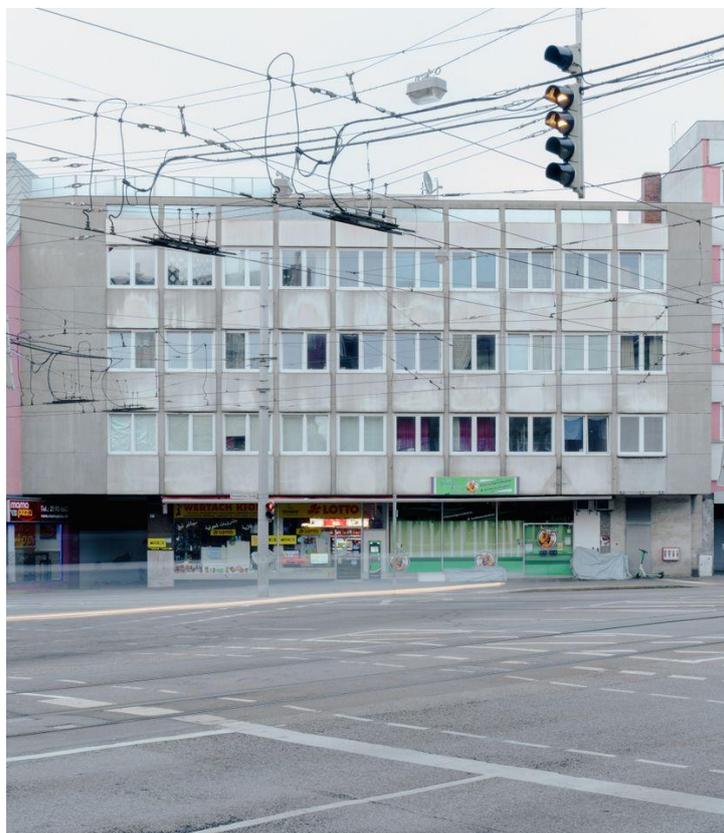
Gültig bis

28.01.2030





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



Flur _ Eingang



Bad

Kontakt

Katip Immobilien

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: anfrage@katip-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr A. Katip

Impressum

www.katip-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.katip-immobilien.de

