

Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Profitable investment: House with 5.56% depreciation / 9.04% rental yield

Property ID: 24026045-A



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

PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 295,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 980 m<sup>2</sup>

Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## At a glance

Property ID	24026045-A	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 295,71 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	12	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	7	Condition of property	In need of renovation
Year of construction	1908	Construction method	Solid
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage	Usable Space	ca. 56 m <sup>2</sup>
		Commercial space	ca. 175.81 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 527 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	186.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



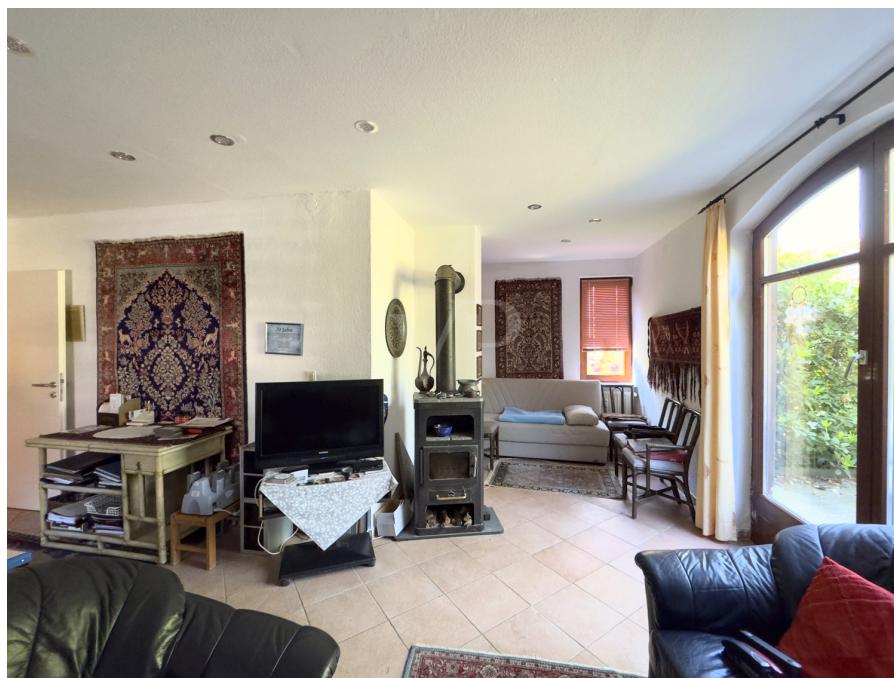
Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



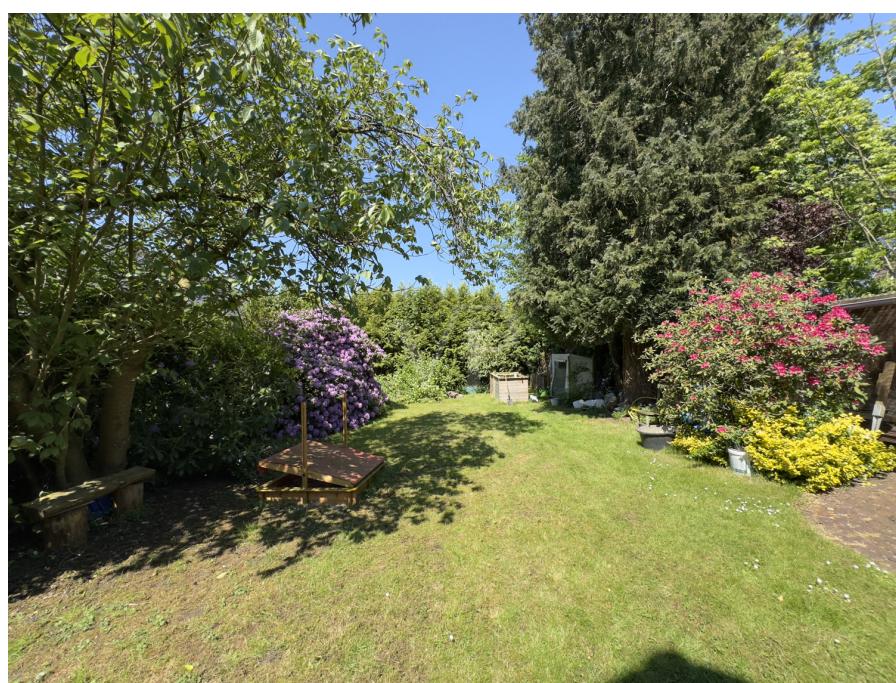
Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



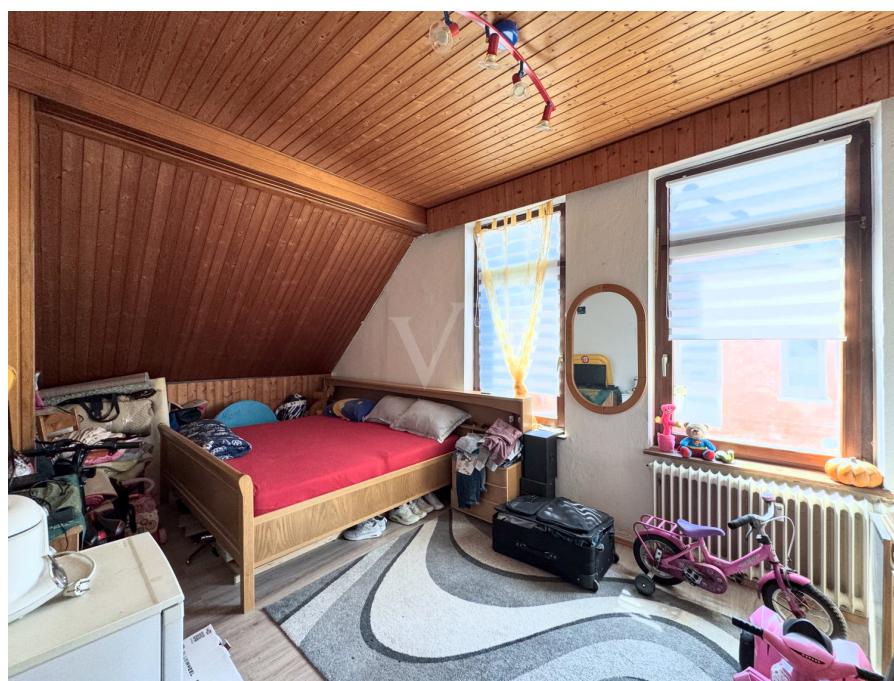
Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



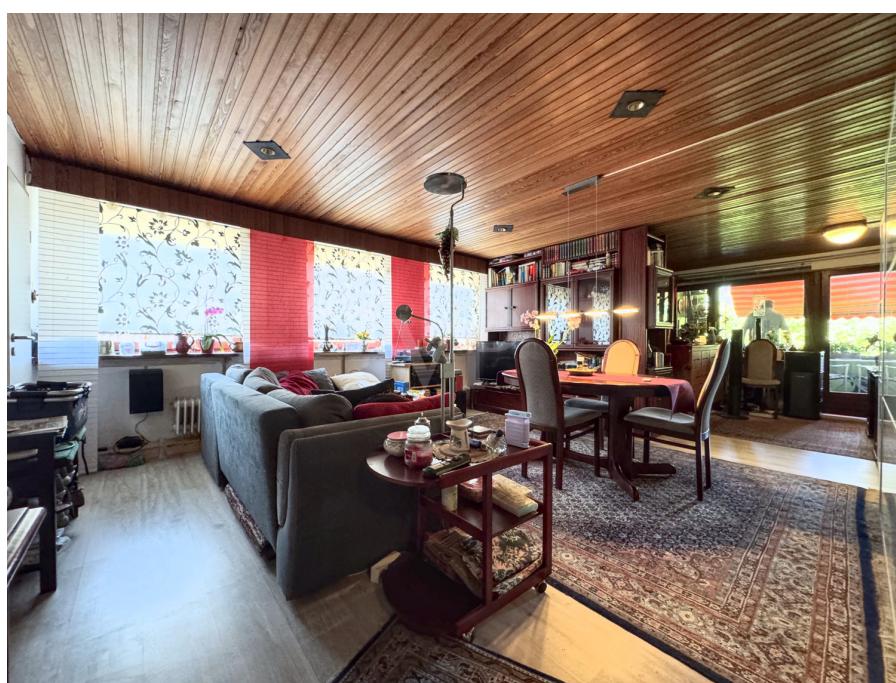
Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



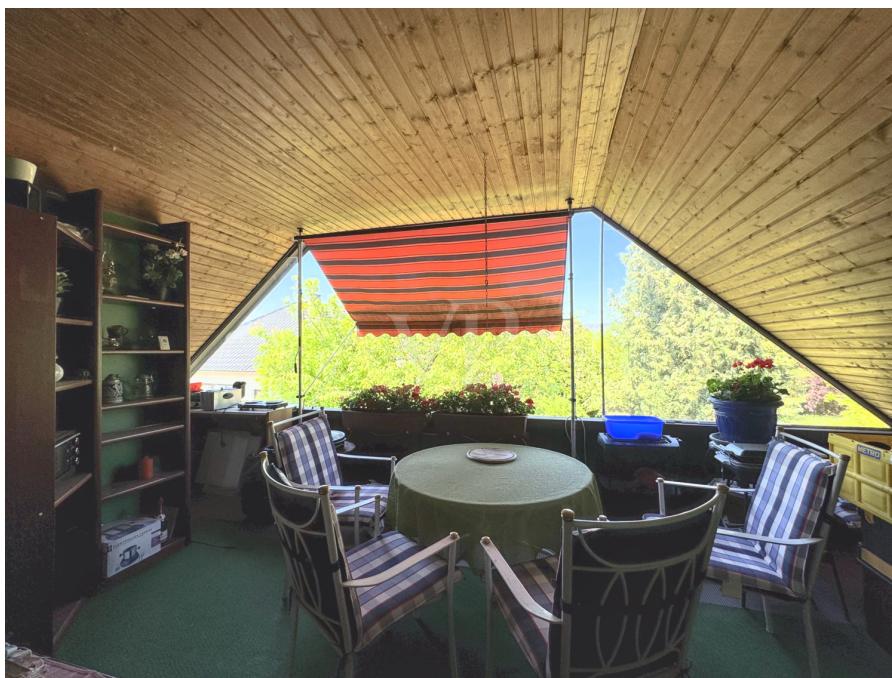
Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

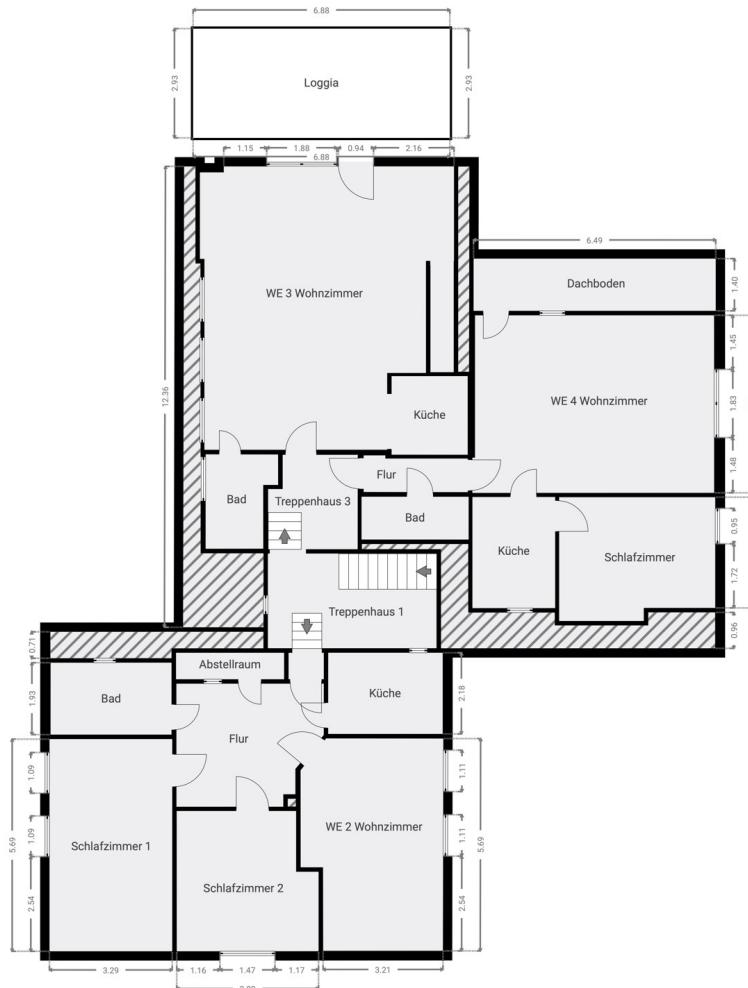
## The property



Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## A first impression

This mixed-use building, dating from 1908, sits on a plot of approximately 980 m<sup>2</sup> and offers approximately 295.71 m<sup>2</sup> of living space and 175.81 m<sup>2</sup> of commercial space. Annual rental income amounts to €35,160, corresponding to a multiplier of 11.06. A useful life appraisal confirms a remaining useful life of 18 years, allowing for depreciation at 5.56%. Combined with a rental yield of approximately 9.04%, this presents an excellent investment opportunity. The building was converted and modernized in 1964 to serve as a mixed-use property. Further renovations were carried out in 1994, 1999, 2010, and 2011 to expand the commercial space and create a new residential unit. The heating system was last updated in 2018 to optimize energy consumption. The property is a versatile investment with an interesting history and numerous development phases. Its central location offers excellent access to shops, restaurants, and public transportation. The mix of residential and commercial space provides diverse usage options and is ideal for investors seeking a stable and profitable investment. Overall, this property presents an attractive investment opportunity with continuous rental income and potential for further growth. With its additions and renovations, as well as its central location, it offers a solid foundation for long-term value appreciation. The property is in need of some renovation and refurbishment, which can be further improved. Contact us for more information and to arrange a viewing appointment to see the advantages of this property for yourself.

**Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt**

## All about the location

### Lage und Infrastruktur:

Ocholt ist ein charmantes Dorf in der Stadt Westerstede, Niedersachsen. Es bietet eine ruhige und friedliche Atmosphäre, die ideal für ein entspanntes Wohnen ist. Die Infrastruktur in Ocholt ist gut entwickelt und bietet den Bewohnern alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf:

**Einkaufsmöglichkeiten:** In Ocholt gibt es mehrere Supermärkte und Geschäfte, die eine breite Palette von Produkten anbieten. Von Lebensmitteln über Haushaltswaren finden Sie hier alles, was Sie brauchen.

**Gesundheitsversorgung:** Die Gesundheitsversorgung in Ocholt ist ebenfalls gut. Es gibt mehrere Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung, die eine umfassende medizinische Versorgung gewährleisten.

**Bildung:** In Bezug auf Bildungseinrichtungen gibt es in Ocholt und der näheren Umgebung mehrere Kindergärten und Schulen. Dies macht den Ort ideal für Familien mit Kindern.

**Öffentliche Dienstleistungen:** Ocholt verfügt auch über eine Reihe von öffentlichen Dienstleistungen, darunter eine Poststelle, eine Bank und eine Bücherei. Diese Dienstleistungen tragen zur Bequemlichkeit und zum Komfort der Bewohner bei.

### Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung in Ocholt ist ausgezeichnet.

Der Bahnhof Westerstede-Ocholt ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Region. Er liegt etwa acht Kilometer vom Zentrum von Westerstede entfernt und befindet sich auf der Strecke zwischen Oldenburg und Leer. Die zwei Gleise werden stündlich von Zügen in Richtung Norddeich Mole und Oldenburg angefahren.

Es gibt auch gute Busverbindungen von Ocholt nach Westerstede.

Darüber hinaus ist Ocholt gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle und bequeme Anreise mit dem Auto ermöglicht.

Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 186.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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