

Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Investissement rentable : Maison avec une dépréciation de 5,56 % et un rendement locatif de 9,04 %.

CODE DU BIEN: 24026045-A



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 295,71 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 980 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24026045-A                    |
| Surface habitable      | ca. 295,71 m <sup>2</sup>     |
| Pièces                 | 12                            |
| Salles de bains        | 7                             |
| Année de construction  | 1908                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 3 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 389.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                     |
| Espace commercial            | ca. 175.81 m <sup>2</sup>                                                 |
| Espace locatif               | ca. 527 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon                           |

CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.05.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 186.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1964                      |



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

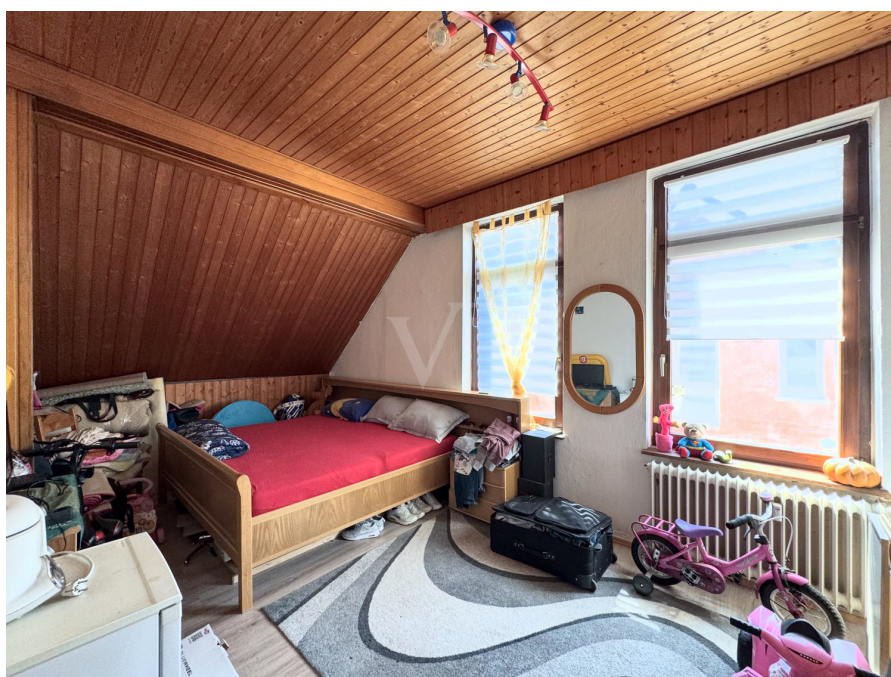
## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

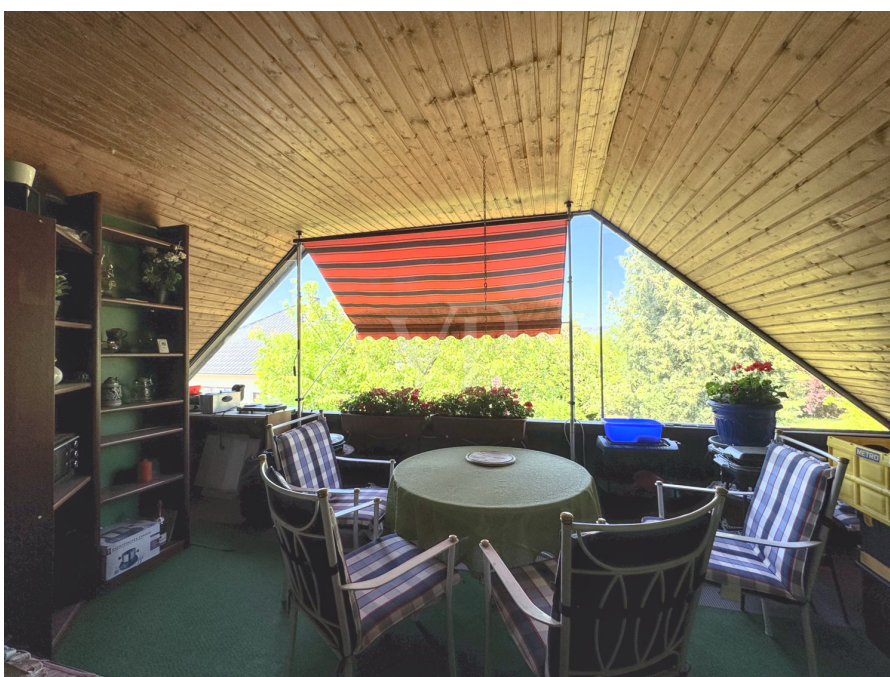
## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété





CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Plans d'étage







**CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt**

## Une première impression

Cet immeuble mixte, datant de 1908, est situé sur un terrain d'environ 980 m<sup>2</sup> et offre environ 295,71 m<sup>2</sup> de surface habitable et 175,81 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Le loyer annuel s'élève à 35 160 €, soit un coefficient multiplicateur de 11,06. Une estimation de la durée de vie utile confirme une durée de vie résiduelle de 18 ans, permettant un amortissement de 5,56 %. Avec un rendement locatif d'environ 9,04 %, il représente une excellente opportunité d'investissement. L'immeuble a été transformé et modernisé en 1964 pour devenir un immeuble mixte. Des rénovations complémentaires ont été réalisées en 1994, 1999, 2010 et 2011 afin d'agrandir la surface commerciale et de créer un nouveau logement. Le système de chauffage a été modernisé en 2018 pour optimiser la consommation d'énergie. Ce bien immobilier constitue un investissement polyvalent, riche d'une histoire intéressante et ayant connu de nombreuses phases de développement. Son emplacement central offre un accès facile aux commerces, restaurants et transports en commun. La combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux offre de multiples possibilités d'utilisation et est idéale pour les investisseurs recherchant un placement stable et rentable. Dans l'ensemble, ce bien représente une opportunité d'investissement attrayante avec des revenus locatifs réguliers et un fort potentiel de plus-value. Grâce à ses aménagements et rénovations, ainsi qu'à son emplacement central, il offre une base solide pour une appréciation de sa valeur à long terme. Le bien nécessite quelques travaux de rénovation et de remise en état, qui peuvent être optimisés. Contactez-nous pour plus d'informations et pour organiser une visite afin de découvrir par vous-même les atouts de ce bien.



**CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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