

Augsburg

# Renditestarke Kapitalanlage über 6,8 %: 8 einzeln vermietete Zimmer in 8-Zimmer-Wohnung

????????? ??????????: 23122031



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

???? ??????: 580.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ?????????: 8

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23122031	????? ???????	580.000 EUR
?????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>	?????????????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ?????????????	8	?????????? ????????????????	?????????
?????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1991	???????	
?????? ??????????????	2 x ???????, 7500 EUR (????????)	?????????	WC ??????????????, ???????????????????? ??????????

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????? ????????????? ?????????????	206.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	24.03.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ???????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

?? ?????????

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?  
Sie wünschen weitere Impressionen?  
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

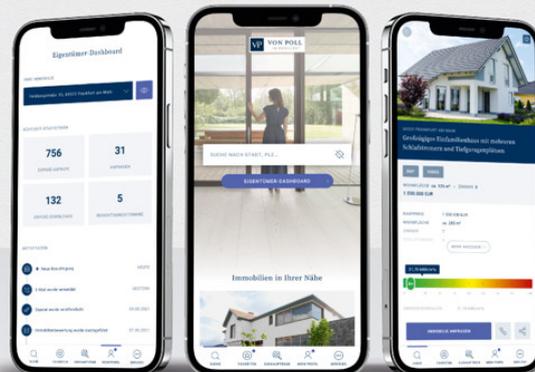
Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.  
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

## Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

?? ?????????

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für

**Von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler      GÜLTIG BIS: 10/23

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

??? ?????? ???????????

Hier präsentiert sich Ihnen in innenstadtnaher Lage, mit fabelhafter Verkehrsanbindung eine großzügige, modernisierte 8 Zimmer-Wohnung auf ca. 142 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besticht mit ihren 8 Zimmern in unterschiedlichen Größen. Sie sind hell, mit hochwertigem Venylboden ausgestattet und einzeln renditestark vermietet. Die moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und schließt an einen großzügigen Aufenthaltsraum an, von welchem aus die einzelnen Zimmer betreten werden können. Die zwei Badezimmer mit Dusche sind modern und hochwertig ausgestattet, eines verfügt über ein Fenster. Zwei Duplex-Stellplätze sind ebenfalls vermietet und runden dieses Immobilienangebot gekonnt ab. Ein 20 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bietet zusätzliche Abstellfläche und Stauraum. Durch die Möglichkeit der Einzelvermietung ist diese Immobilie besonders für Kapitalanleger interessant. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

????????????????? ??? ???? ?????

- kleine Wohnanlage mit 5 Wohnungen
- optimaler Grundriss mit guter Raumaufteilung
- 8 einzeln vermietete Zimmer
- 2 moderne Bäder mit Dusche (eines mit Tageslicht)
- Waschmaschinenanschluss
- Eingangsbereich mit großzügiger Diele
- Einbauküche
- großes Kellerabteil (20 m<sup>2</sup>)
- Mieteinnahmen Wohnung € 42.720,- / Jahr
- Mieteinnahmen 2 Duplex-Stellplätze € 1.320,-/ Jahr
- zzgl. 2 einzeln vermietete Duplex-Stellplätze à € 7.500,-
- Rendite ca. 6,9 %

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie befindet sich am westlichen Rand von Oberhausen in der Nähe des Josefinums in einer Wohnanlage 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 ca. 12 Minuten fußläufig 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.

??????? ?????????: 23122031 - 86154 Augsburg

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 206.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 23122031 - 86154 Augsburg

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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)