

Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Jövedelmező befektetés: Ház 5,56%-os értékcsökkenéssel / 9,04%-os bérleti hozammal

VP azonosító: 24026045-A



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

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 295,71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 980 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Áttekintés

VP azonosító	24026045-A
Hasznos lakótér	ca. 295,71 m <sup>2</sup>
Szobák	12
Fürdoszobák	7
Építés éve	1908
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	389.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 56 m <sup>2</sup>
Kereskedelmi terület	ca. 175.81 m <sup>2</sup>
Bérelhető terület	ca. 527 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	186.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

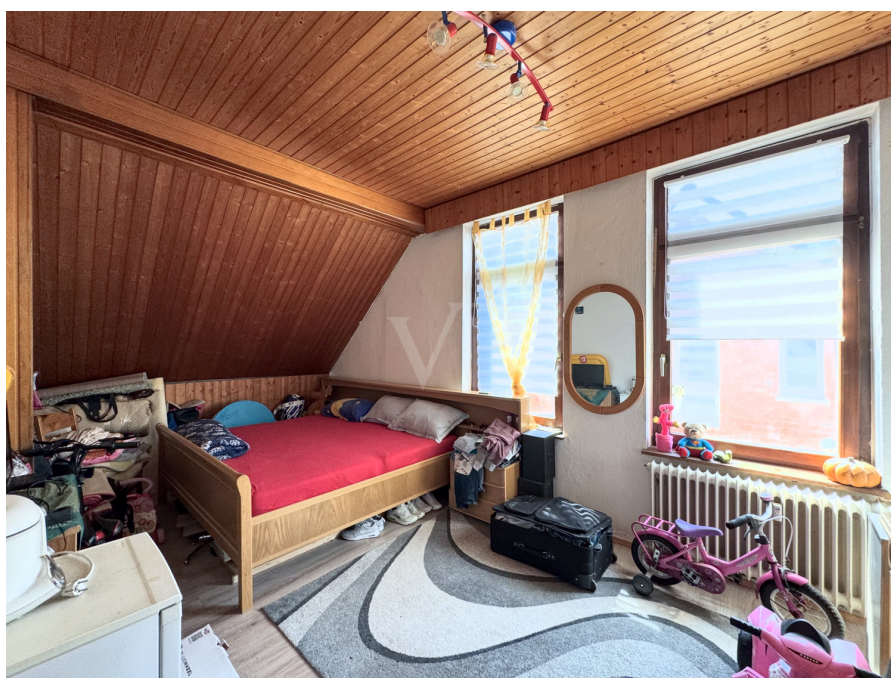
## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





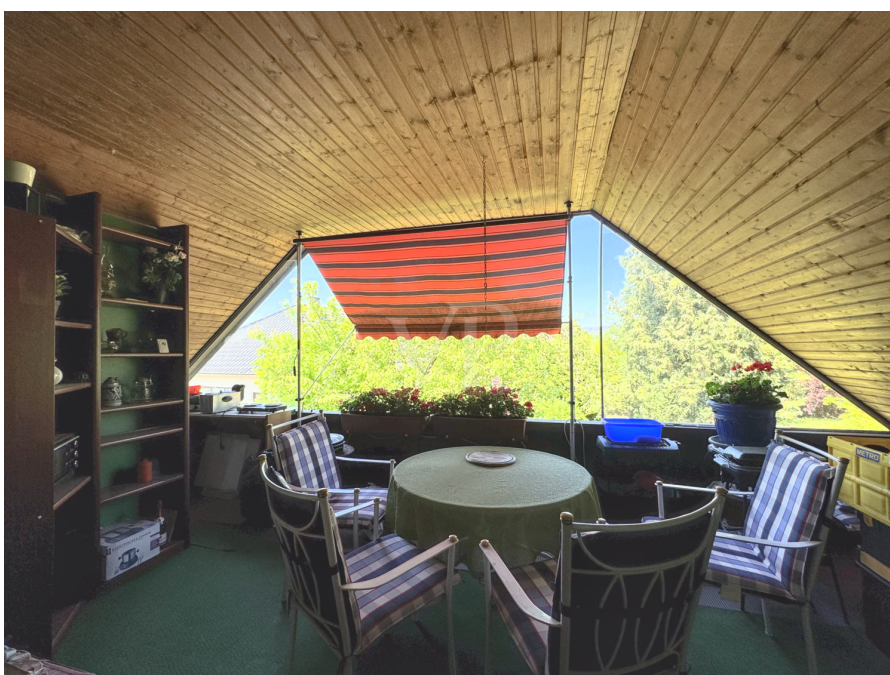
VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Az első benyomás

Ez az 1908-ból származó, vegyes funkciójú épület egy körülbelül 980 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 295,71 m<sup>2</sup> lakóteret és 175,81 m<sup>2</sup> üzlethelyiséget kínál. Az éves bérleti díjbevétele 35 160 euró, ami 11,06%-os szorzónak felel meg. A hasznos élettartam-értékelés 18 éves hátralévő élettartamot igazol, 5,56%-os értékcsökkenéssel számolva. A körülbelül 9,04%-os bérleti hozammal együtt ez kiváló befektetési lehetőséget kínál. Az épületet 1964-ben alakították át és modernizálták, hogy vegyes funkciójú ingatlanként szolgáljon. További felújításokat végeztek 1994-ben, 1999-ben, 2010-ben és 2011-ben az üzlethelyiség bővítése és egy új lakóegység létrehozása érdekében. A fűtési rendszert legutóbb 2018-ban korszerűsítették az energiafogyasztás optimalizálása érdekében. Az ingatlan sokoldalú befektetés, érdekes történelemmel és számos fejlesztési fázissal. Központi elhelyezkedése kiváló hozzáférést biztosít üzletekhez, éttermekhez és tömegközlekedéshez. A lakó- és kereskedelmi területek keveréke változatos felhasználási lehetőségeket kínál, és ideális a stabil és jövedelmező befektetést kereso befektetők számára. Összességében ez az ingatlan vonzó befektetési lehetőséget kínál folyamatos bérleti bevétellel és további növekedési potenciállal. Bővítéseivel és felújításaival, valamint központi elhelyezkedésével szilárd alapot kínál a hosszú távú értéknövekedéshez. Az ingatlan felújításra és korszerűsítésre szorul, amely tovább javítható. További információkért és megtekintési időpont egyeztetéséhez vegye fel velünk a kapcsolatot, hogy saját szemével is megismerhesse az ingatlan előnyeit.

**VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt**

## Minden a helyszínról

### 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.

VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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