

Oberhausen – Alt-Oberhausen

Vonzó társasház nagy garázskomplexummal – kiváló befektetési lehetőség

VP azonosító: 252272482



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 489.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 277,38 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 755 m²

VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Áttekintés

VP azonosító	252272482
Hasznos lakótér	ca. 277,38 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	5
Fürdoszobák	6
Építés éve	1898
Parkolási lehetőségek	18 x Garázs

Vételár	489.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Bérelhető terület	ca. 277 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.05.2035
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	160.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az ingatlan



VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, tágas, többlakásos ház kiváló befektetési lehetőséget kínál befektetőknek vagy bőséges lakótéri igényekkel rendelkező saját tulajdonú ingatlanban élőknek. Az ingatlant elsősorban magáncélra használták, így a piaci árú bérleti díjak lehetőségei kiaknáztalanok maradtak. Felhívjuk figyelmét, hogy a jelenlegi tulajdonos földszinti és emeleti lakása jelenleg üres és bérbe adható. A megadott bérleti díjbevétele az új bérleti szerződéskötéskor elérhető cél bérleti díjat jelenti. A garázsberleti díjak is jelentős hozamnövekedési potenciállal rendelkeznek. Az eladás után új lehetőségek merülnek fel: a helyi piaci árú bérleti díjak elérése vonzó befektetéssé teszi ezt a házat, meggyőző megtérüléssel. A rugalmasan alakítható lakótér, a különálló garázkomplexum és a központi elhelyezkedés kombinációja kiemeli az ingatlan hosszú távú értékét. A jelenleg három-négy lakóegységből álló, jól megtervezett elrendezésnek köszönhetően az ingatlan ideális teljes bérbeadásra vagy részleges saját tulajdonú lakásként való használatra. Különösen figyelemre méltó a szomszédos, 18 garázzsal rendelkező garázkomplexum, amely stabil, további bevételi forrást biztosít. Sokoldalú lakótér felosztási lehetőséggel. Ez a vonzó sarokház rugalmas alaprajzával lenyűgöző. Egy lakóegység jelenleg három szintet foglal el (földszint, emelet és padlás), és egy tágas lakássá alakították át. Kívánság szerint ez két különálló egységre osztható – ami jelentős elonyt jelent a bérbeadás szempontjából. A földszinten egy tágas konyha, két elosztó, egy hálószoba, egy nappali, egy fő fürdőszoba, egy vendég WC, egy iroda és egy gyerekszoba található. Az első emeleten egy világos, nagy nappali található nagy ablakokkal, egy másik hálószoba, egy második fő fürdőszoba és egy további konyha. A második emeleten további két alvási lehetőség teszi teljessé ezt az egységet – ideális családok vagy közös lakhatási rendszerek számára. Az első emeleten található második lakóegység egy kombinált nappali-konyhát, egy hálószobát, egy elosztót és egy fürdőszobát tartalmaz. Ez a kompakt egység jelenleg hosszú távú bérleti szerződéssel van kiadva. A második emeleten található harmadik lakóegység egy elosztóból, egy fő fürdőszobából, egy vendég WC-ből, egy konyhából, egy nappaliból és egy hálószobából áll – szintén kiválóan alkalmas bérbeadásra. Külön bejáratok és pince: Az épületnek két külön bejárata van. A kombinált lakás mindkét oldalról megközelíthető, míg a többi egység külön bejárattal rendelkezik. A ház teljes pincével rendelkezik, amely bőséges tárolóhelyet biztosít minden lakóegység számára. Garázkomplexum, mint stabil kiegészítő bevételi forrás: Különösen vonzó tulajdonság a 18 különböző méretű garázból álló garázkomplexum. Ezek szerkezetileg elkülönülnek a lakóépülettől, és jó helyen találhatók – ideálisak lakóknak vagy vállalkozásoknak történő bérbeadásra. Tizenhat garázs már hosszú távra ki van adva, ami azonnali bérleti bevételt biztosít. Jelenlegi használat és kilátások: Az első emeleten található kisebb egység jelenleg

hosszú távra ki van adva. A második emeleti lakásban jelenleg egy családtag lakik, de hamarosan üres lesz. A fennmaradó helyiségek – beleértve a nagy folakást is – üresek, és azonnali bérbeadási vagy használati lehetőséget kínálnak.

VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Minden a helyszínról

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Oberhausen, im Stadtteil Altstadt-Süd. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur aus, die sowohl den täglichen Bedarf als auch Freizeitmöglichkeiten abdeckt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem die umliegenden Stadtteile und Städte erreichen können.

Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen Ihnen zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung zur Verfügung. Zudem bietet die Nähe zu kulturellen Einrichtungen und gastronomischen Angeboten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Insgesamt bietet die Lage des Mehrfamilienhauses eine ideale Kombination aus urbanem Leben und Erholungsmöglichkeiten, was sie besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

VP azonosító: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

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: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com