

Westerstede / Ocholt – Ocholt

Investimento redditizio: casa con ammortamento del 5,56% / rendimento da locazione del 9,04%

Codice oggetto: 24026045-A



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 295,71 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 980 m²

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24026045-A
Superficie netta	ca. 295,71 m ²
Vani	12
Bagni	7
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 56 m ²
Superficie commerciale	ca. 175.81 m ²
Superficie affittabile	ca. 527 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	186.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



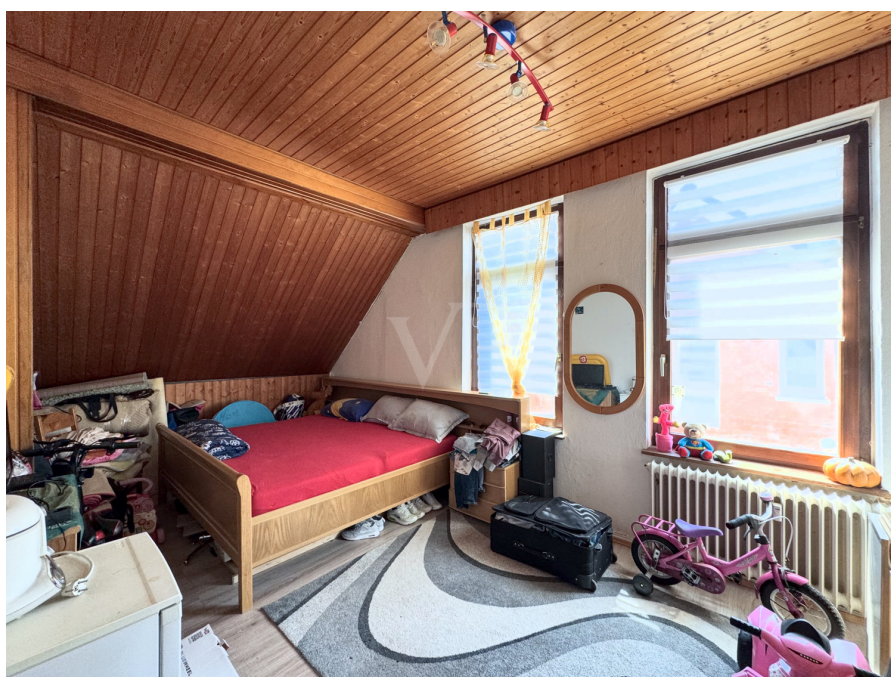
Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



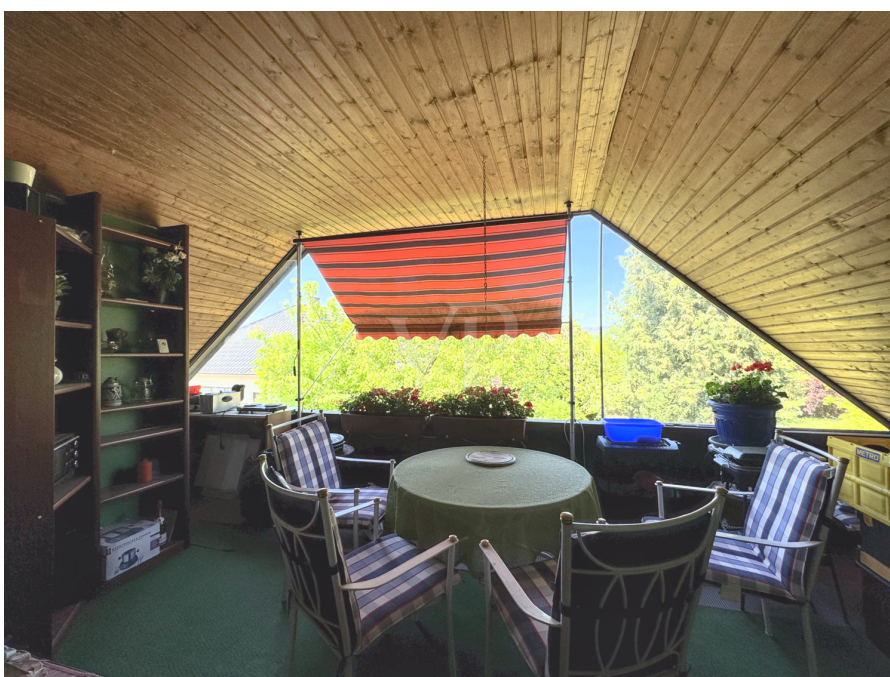
Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

La proprietà



Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Una prima impressione

Questo edificio ad uso misto, risalente al 1908, sorge su un terreno di circa 980 m² e offre circa 295,71 m² di superficie abitabile e 175,81 m² di superficie commerciale. Il reddito annuo da locazione ammonta a 35.160 €, corrispondente a un moltiplicatore di 11,06. Una stima della vita utile conferma una vita utile residua di 18 anni, tenendo conto di un ammortamento del 5,56%. Combinato con un rendimento locativo di circa il 9,04%, rappresenta un'eccellente opportunità di investimento. L'edificio è stato convertito e modernizzato nel 1964 per essere adibito a proprietà ad uso misto. Ulteriori ristrutturazioni sono state eseguite nel 1994, 1999, 2010 e 2011 per ampliare la superficie commerciale e creare una nuova unità residenziale. L'impianto di riscaldamento è stato aggiornato l'ultima volta nel 2018 per ottimizzare i consumi energetici. L'immobile è un investimento versatile con una storia interessante e numerose fasi di sviluppo. La sua posizione centrale offre un ottimo accesso a negozi, ristoranti e trasporti pubblici. Il mix di spazi residenziali e commerciali offre diverse opzioni di utilizzo ed è ideale per gli investitori che cercano un investimento stabile e redditizio. Nel complesso, questa proprietà rappresenta un'interessante opportunità di investimento con un reddito da locazione costante e un potenziale di ulteriore crescita. Grazie ai suoi ampliamenti e alle ristrutturazioni, nonché alla sua posizione centrale, offre una solida base per un apprezzamento del valore a lungo termine. L'immobile necessita di alcuni interventi di ristrutturazione e ammodernamento, che possono essere ulteriormente migliorati. Contattateci per maggiori informazioni e per fissare un appuntamento per visionare di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 186.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 24026045-A - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com