

Oberhausen – Alt-Oberhausen

Grazioso condominio con ampio complesso di garage: ottima opportunità di investimento

Codice oggetto: 252272482



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 489.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277,38 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 755 m²

Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

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

Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	252272482
Superficie netta	ca. 277,38 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	5
Bagni	6
Anno di costruzione	1898
Garage/Posto auto	18 x Garage

Prezzo d'acquisto	489.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie affittabile	ca. 277 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	07.05.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	160.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

La proprietà



Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Una prima impressione

Questa spaziosa casa plurifamiliare, ben tenuta, offre un'eccellente opportunità di investimento per investitori o proprietari con ampie esigenze di spazio abitativo. L'immobile è stato utilizzato principalmente a fini privati, il che significa che il suo potenziale di canoni di locazione a prezzi di mercato è rimasto inutilizzato. Si prega di notare che l'appartamento dell'attuale proprietario, al piano terra e al piano superiore, è attualmente libero e disponibile per l'affitto. Il reddito da locazione indicato rappresenta il canone target raggiungibile con il nuovo contratto di locazione. Anche i canoni di locazione dei garage offrono un significativo potenziale di incremento del rendimento. Dopo la vendita, si presenteranno nuove opportunità: raggiungere i canoni di locazione a prezzi di mercato locali rende questa casa un investimento interessante con un ritorno sull'investimento interessante. La combinazione di uno spazio abitativo flessibile, un complesso di garage separato e una posizione centrale sottolinea il valore a lungo termine di questa proprietà. Grazie alla sua distribuzione ben progettata, attualmente composta da tre o quattro unità abitative, l'immobile è ideale per l'affitto completo o per l'uso parziale da parte dei proprietari. Il complesso di garage adiacente, con 18 garage, è una caratteristica particolarmente degna di nota, che fornisce una fonte di reddito aggiuntiva stabile. Spazio abitativo versatile con potenziale di suddivisione. Questa graziosa casa d'angolo colpisce per la sua planimetria flessibile. Un'unità abitativa si estende attualmente su tre piani (piano terra, primo piano e mansarda) ed è stata combinata per creare un appartamento spazioso. Se lo si desidera, è possibile suddividerla in due unità separate, un vantaggio significativo in termini di potenziale affitto. Il piano terra comprende un'ampia cucina, due corridoi, una camera da letto, un soggiorno, un bagno principale, un bagno per gli ospiti, uno studio e una cameretta per i bambini. Al primo piano si trovano un ampio e luminoso soggiorno con ampie finestre, un'altra camera da letto, un secondo bagno principale e una cucina aggiuntiva. Due ulteriori posti letto al secondo piano completano questa unità, ideale per famiglie o soluzioni abitative condivise. La seconda unità abitativa al primo piano comprende un soggiorno e una cucina combinati, una camera da letto, un disimpegno e un bagno. Questa unità compatta è attualmente affittata con un contratto di locazione a lungo termine. La terza unità abitativa al secondo piano comprende un disimpegno, un bagno principale, un bagno per gli ospiti, una cucina, un soggiorno e una camera da letto, ed è anch'essa molto adatta all'affitto. Ingressi separati e seminterrato: l'edificio ha due ingressi separati. L'appartamento combinato è accessibile da entrambi, mentre le altre unità hanno ingressi separati. La casa ha un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio per tutte le unità residenziali. Complesso di garage come fonte di reddito aggiuntiva stabile: una caratteristica particolarmente interessante è il complesso

di garage con 18 garage di varie dimensioni. Questi sono strutturalmente separati dall'edificio residenziale e si trovano in una buona posizione, ideale per l'affitto a residenti o aziende. Sedici garage sono già affittati a lungo termine, garantendo un reddito da locazione immediato. Utilizzo attuale e prospettive: l'unità più piccola al primo piano è attualmente affittata a lungo termine. L'appartamento al secondo piano è attualmente occupato da un membro della famiglia, ma sarà presto libero. Gli spazi rimanenti, incluso l'ampio appartamento principale, sono liberi e offrono un potenziale di affitto o utilizzo immediato.

Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 252272482 - 46045 Oberhausen – Alt-Oberhausen

Partner di contatto

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

Frank Wetzel

Schmachtendorfer Straße 104, 46147 Oberhausen

Tel.: +49 208 - 62 93 180 0

E-Mail: oberhausen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com