Westerstede / Ocholt – Ocholt

Profitables Investment: Haus 5,56% Abschreibung / 8,50% Mietrendite

Número da propriedade: 24026045AA

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 409.000 EUR • ÁREA: ca. 295,71 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 980 m²

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Numa vista geral

Número da propriedade	24026045AA
Área	ca. 295,71 m²
Quartos	12
Casas de banho	7
Ano de construção	1908
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	409.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 56 m²
Área comercial	ca. 175.81 m²
Área arrendáve	ca. 527 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	12.05.2034
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	186.90 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

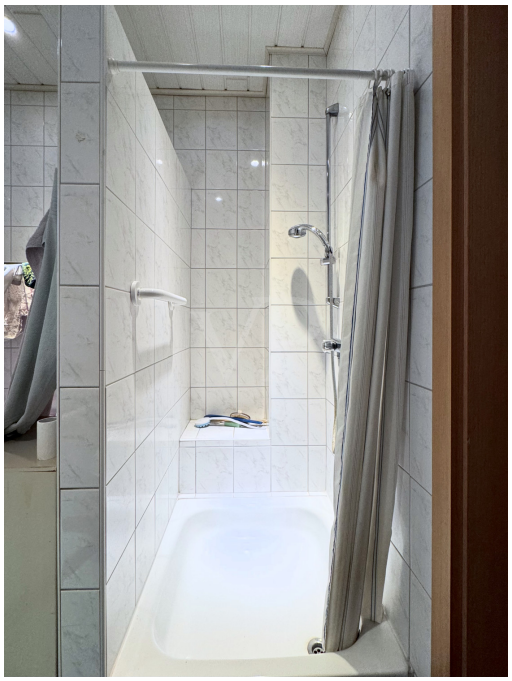
O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel



Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

O imóvel

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Uma primeira impressão

Das Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1908 erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 980 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 295.71 m² sowie eine Gewerbefläche von 175,81m².

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 34.800€, was einem Mietfaktor von 11,75 entspricht. Ein Nutzungsdauergutachten bestätigt eine Nutzungsdauer von 18 Jahren. Dadurch kann die Immobilie mit 5,56% abgeschrieben werden. In Kombination mit einer Mietrendite von ca. 8,50% stellt dies eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar.

Das Gebäude wurde im Jahr 1964 umgebaut und modernisiert, um es zu einem Wohn- und Geschäftshaus zu machen. In den Jahren 1994, 1999, 2010 und 2011 wurden weitere Umbauten durchgeführt, um den gewerblichen Teil zu erweitern und eine neue Wohneinheit zu schaffen.
Die Heizungsanlage wurde zuletzt im Jahr 2018 erneuert, um den Energieverbrauch zu optimieren. Das Objekt präsentiert sich als vielseitige Immobilie mit einer interessanten Historie und zahlreichen Entwicklungsschritten.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, die eine gute Anbindung an Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht. Der Mix aus Wohn- und Gewerbeflächen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Investoren auf der Suche nach einem wertstabilen und rentablen Anlageobjekt.

Insgesamt präsentiert sich dieses Objekt als attraktive Investitionsmöglichkeit mit kontinuierlichen Mieteinnahmen und Potential für weiteres Wachstum. Mit den An- und Umbauten sowie der zentralen Lage bietet es eine solide Basis für langfristige Wertsteigerung. Der Zustand der Immobilie ist teilweise als Renovierungs- und Sanierungsbedürftig einzustufen und kann somit weiter gehoben werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 24026045AA - 26655 Westerstede / Ocholt – Ocholt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com