

+++ Provisionsfrei +++ 3,5% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++



Branderstr. 34
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 59,20 m²
Kaufpreis: 154.000,00 EUR

Scout-ID: 103327132
Objekt-Nr.: 7c5d9c2f-c2db-4f3c-b88b-88e583573aea



Ihr Ansprechpartner:

Wochinger Immobilien
Herr Wochinger Immobilien
E-Mail: fritz@wochinger-immobilien.de

Wohnungstyp:	Sonstige
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	unbekannt
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2008
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas

Hausgeld: 146,00 EUR
Vermietet: Ja
Mieteinnahmen pro Monat: 520,00 EUR

+++ Provisionsfrei +++ 3,5% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++



Branderstr. 34
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 59,20 m²
Kaufpreis: 154.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das 8 Familienhauses in Oberhausen Süd wurde in der Vergangenheit regelmäßig instand gesetzt, es gibt keinen Instandhaltungsrückstau. Die Substanz des Mehrfamilienhauses ist gut, es bestehen keine strukturellen Mängel. Die Wohnung ist gut geschnitten. Der Flur verbindet alle Zimmer bis auf eines, welches durch das Wohnzimmer betreten werden kann. Die Zimmer haben eine gute Größe. Die Lage bietet einiges an Wertsteigerungspotential. Das Hettenbachviertel ist im Kommen! Lesen Sie weiter unter "Lage".

Ausstattung:

In der Wohnung ist Laminatboden verlegt, kürzlich wurden die alten Gasöfen durch eine neue Gastherme mit Heizkörpern in jedem Zimmer ersetzt. Im Bad ist eine elektrische Bodenheizung verlegt. Der Mieter kümmert sich gut um die Wohnung und scheut sich nicht kleinere und mittlere Reparaturen in Absprache mit dem Eigentümer selbst durchzuführen. Das Mietverhältnis ist unkompliziert, der persönliche Kontakt angenehm.

Lage:

Die Wohnung liegt im schönen und verkehrsberuhigten Oberhausen-Süd auch Hettenbachviertel genannt. Das Hettenbachviertel ist vergleichbar mit dem Hasenberg in München vor 10 Jahren, es mausert sich seit einigen Jahren zu einem attraktiven Wohnviertel mit eigenem Charakter und profitiert hierbei von seiner idealen Lage. Überdurchschnittliche Wertsteigerungen sind sehr wahrscheinlich. Das Hettenbachviertel ist durch die Wertach von der Innenstadt getrennt und ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. In nur 3 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof Augsburg-Oberhausen von wo aus Sie in 40 Minuten zum Hauptbahnhof München gelangen. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt in ca. 50 Minuten. In 3-5 Gehminuten erreichen Sie die Straßenbahnlinien 2 und 4, die Linie 2 führt bis vor die Tür des Klinikums Augsburg. Das Klinikum wird 2018/2019 in ein Uniklinikum umgewandelt, wodurch in etwa 6.500 neue Arbeitsplätze entstehen werden. Das Hettenbachviertel liegt auf dem direkten Weg vom Uniklinikum in die Innenstadt und bietet sich als ideale Wohnlage an, weitere Aufwertungen im gesamten Viertel sind zu erwarten.

Sonstiges:

Die Wohnung ist seit einigen Jahren an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Der Mieter möchte gerne bleiben. Warmmiete sind 520€, davon aktuell 70€

NK-Vorauszahlung. Die NK-Vorauszahlung wird demnächst angehoben, da die Abrechnung der Hausverwaltung für 2017 gerade erst fertig gestellt wurde. Laut Wirtschaftsplan 2018: Hausgeld 146 € p.M., davon: - 16,63 € Instandhaltungsrücklage - nur 28,21 € nicht-umlagefähige Nebenkosten. Das Gebäude grenzt an den schönen Hettenbach. Hochwasser sind hier aufgrund des guten Wassermanagements der Stadt technisch nicht möglich. Zudem ist der Keller trotz Nähe zum Bach trocken!



Außenansicht

+++ Provisionsfrei +++ 3,5% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++
Wertsteigerung +++



Branderstr. 34
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 59,20 m²
Kaufpreis: 154.000,00 EUR



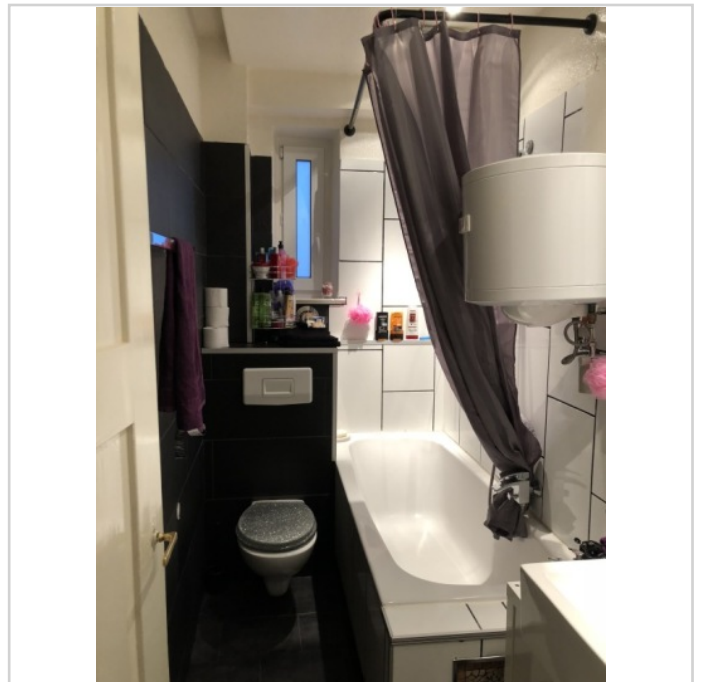
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Badezimmer

+++ Provisionsfrei +++ 3,5% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++ Wertsteigerung +++



Branderstr. 34
86154 Augsburg

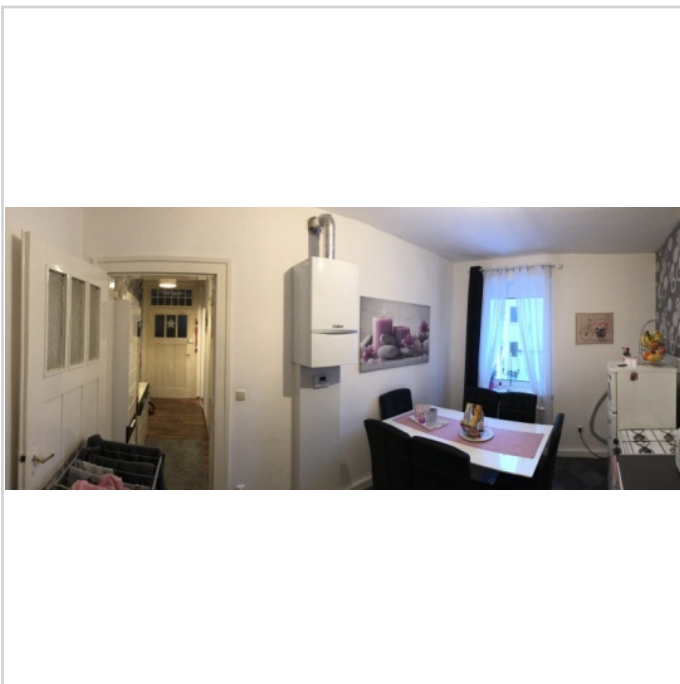
Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 59,20 m²
Kaufpreis: 154.000,00 EUR



Flur und Küche



Küche



Küche mit neuer Therme



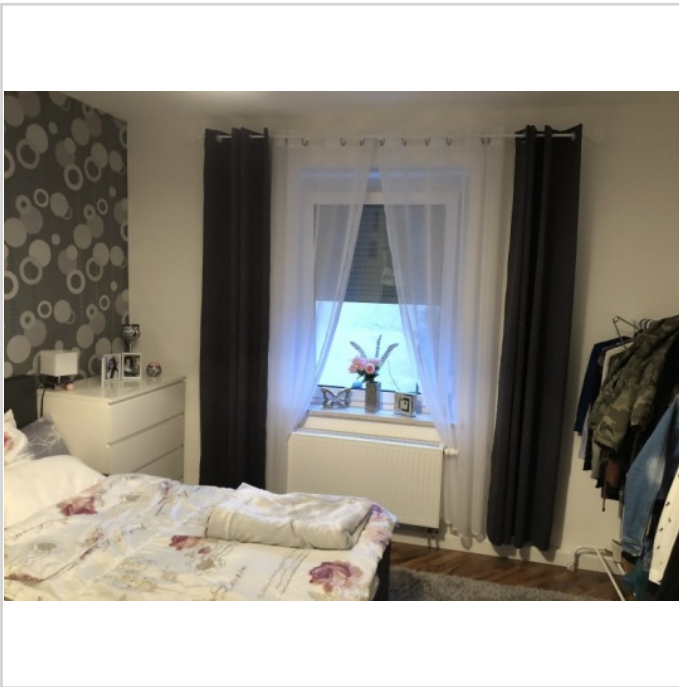
Wohnzimmer

+++ Provisionsfrei +++ 3,5% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++
Wertsteigerung +++



Branderstr. 34
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 59,20 m²
Kaufpreis: 154.000,00 EUR



Schlafzimmer

+++ Provisionsfrei +++ 3,5% Rendite +++ zuverlässiger Mieter +++ tolle Lage +++
Wertsteigerung +++



Branderstr. 34
86154 Augsburg

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 59,20 m²
Kaufpreis: 154.000,00 EUR

