



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Top Angebot**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-MG-24062

**Kapitalanlage mit ca. 8 % Rendite**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**Auf Anfrage**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**2.820,97 €**

**Jahresnettomiete**

**495.000,00 €**

**Faktor**

**12,8**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>1.653,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>2.251,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>962,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.251,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>99,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Gewerbeeinheiten</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2020</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.08.2031</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>151.0 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>KWK fossil</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.08.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

*Noch heute bestimmt das historische Ambiente den außergewöhnlichen Charme von Augsburg. Die malerischen Gassen beinhalten ein ausgiebiges Angebot an Restaurants, Cafés, Geschäften, Sportmöglichkeiten und Märkten. Im Verbund mit der Universität Augsburg, einem wachstumsstarken Dienstleistungssektor und dem Messe- und Veranstaltungszentrum ist Augsburg eine der wirtschaftsstärksten Städte in ganz Bayern.*

*Das Objekt befindet sich nordwestlich der Innenstadt Augsburgs im Stadtteil Oberhausen-Süd. Mit knapp über 25.000 Einwohnern zählt der Stadtteil Oberhausen zu einem der bevölkerungsreichsten Planungsgebiete der Stadt Augsburg.*

*Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, schulische Einrichtungen und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objekts.*

*Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. In 7 Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof Augsburg-Oberhausen, von dem Sie sowohl den Augsburger Hauptbahnhof (7 Fahrminuten), als auch den Münchener Hauptbahnhof (ca. 50 Fahrminuten) direkt erreichen. Des Weiteren sind mehrere Trambahnstationen in unter 10 Gehminuten zu erreichen.*

*Auch mit dem Auto haben Sie eine ideale Anbindung, mit welcher Sie die Augsburger Innenstadt innerhalb von 8 Minuten, die Münchener Innenstadt in unter einer Stunde über die nahegelegene Auffahrt zur A8 erreichen.*

### **Objektbeschreibung**

*Auch hier haben wir wieder eine absolute Rarität für kreative Investoren und Kapitalanleger, denn hier können Sie eine echte Rendite von ca. 8 % erzielen.*

*Möglich macht dies ein gut bewirtschaftetes Wohn- und Geschäftshaus, welches mit einem eigenen Büro und Waschsalon ausgestattet ist. Beheizt wird dieses finanztechnische Perpetuum mobile mit einem Blockheizkraftwerk und einer Pelletheizung.*

*Die jährliche Miete mit Nebenkosten, zusammen mit den Einnahmen aus dem Waschsalon und der Stromerzeugung kommen Sie auf Gesamteinnahmen von ca. 590.000,- €.*

*Abzüglich der laufenden Kosten in Höhe von ca. 90.000,- € bleibt ein jährlicher Überschuss von ca. 500.000,- € von dem Sie leicht die Finanzierung und Tilgung tragen können.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

### **Haus 1:**

- 543 m<sup>2</sup> Grund und Boden
- Gesamtfläche 1501 m<sup>2</sup> - ca. 882 m<sup>2</sup> entfallen nur auf Zimmer
- 66 Zimmer
- 1950 Baujahr
- 1970 Dachausbau
- 2002 Grundsanierung
- 2010 – 2020 Erneuerung WCs, Duschen, Küchen
- 2016 Sanierung Büro

### **Haus 2:**

- 419 m<sup>2</sup> Grund und Boden
- ca. 750 m<sup>2</sup> vermietete Fläche
- 24 Apartments, 2 Dachgeschosswohnungen, 7 Zimmer im Souterrain
- 1960 Baujahr
- 2020 Sanierung Dach, Fassade, Fenster, Balkongeländer, Giebelwand WDVS
- Ausstattung Apartments: Küchenzeile, Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch, Balkon, Rauchmelder
- Energieausweis vorhanden

## **Beschreibung**

### **Waschsalon:**

- 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 2019 Erneuerung und Modernisierung Waschsalon

### **Ausstattung:**

- Insgesamt 8 Miele Industriemaschinen (Großwaschautomat, Großtrockner, 4 x Waschmaschinen, 2 Trockner)
- Münzwechsler, Kaffeevollautomat mit Mahlwerk

### **Ladengeschäft:**

- 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Lagerräume, Lüftungsanlage, Küche, WC, Tiefkühlhaus (Eigentum Mieter)

### **Büro:**

- 157 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### IMMOMANAGER

- 2016 Sanierung, Umbau
- 2 Besprechungsräume, Büro, Vorraum, Sozialraum, WC Herren und Damen, Klimaanlage, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

#### Sonstiges

- Kellerräume mit Werkstatt, Lager, Archiv
- Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.
- 2009 Pellets (100kW) und Gas (60 kW)
- 2016 Moderne Briefkastenanlage mit Paketpostfach
- Den Kaufpreis erfahren Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten direkt von uns.
- 2017 BHKW (15kW el./30kW th.)
- 2018 Zutrittssystem BKS per RFID
- Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an
- 2019 Videüberwachungsanlage Bosch mit 15 Kameras Innen und außen auf allen Fluren und Treppen, Fernüberwachung, ca. 4 Monate Aufzeichnung
- 2019 WLAN im gesamten Haus, getrennte Netze für Büro, Mitarbeiter und Bewohner
- Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de).
- 2020 Brand-/Rauchschutztüren in den Fluren 1.-4. OG
- Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.
- 2020 Ring-Türsprechanlage Büro

Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

#### Stromerzeugung/Verbrauch:

- Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.
- BHKW Stromerzeugung ca. 95.000 kWh
  - Zukauf Strom ca. 45.000 kWh
  - Alro-Lebensmittelhandel ca. 20.000 kWh
  - Waschsalon ca. 20.000 kWh
  - Weißstraße 6, Kellergeschoss ca. 20.000 kWh
  - Zimmervermietung, Büro, Allgemeinstrom ca. 80.000 kWh



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

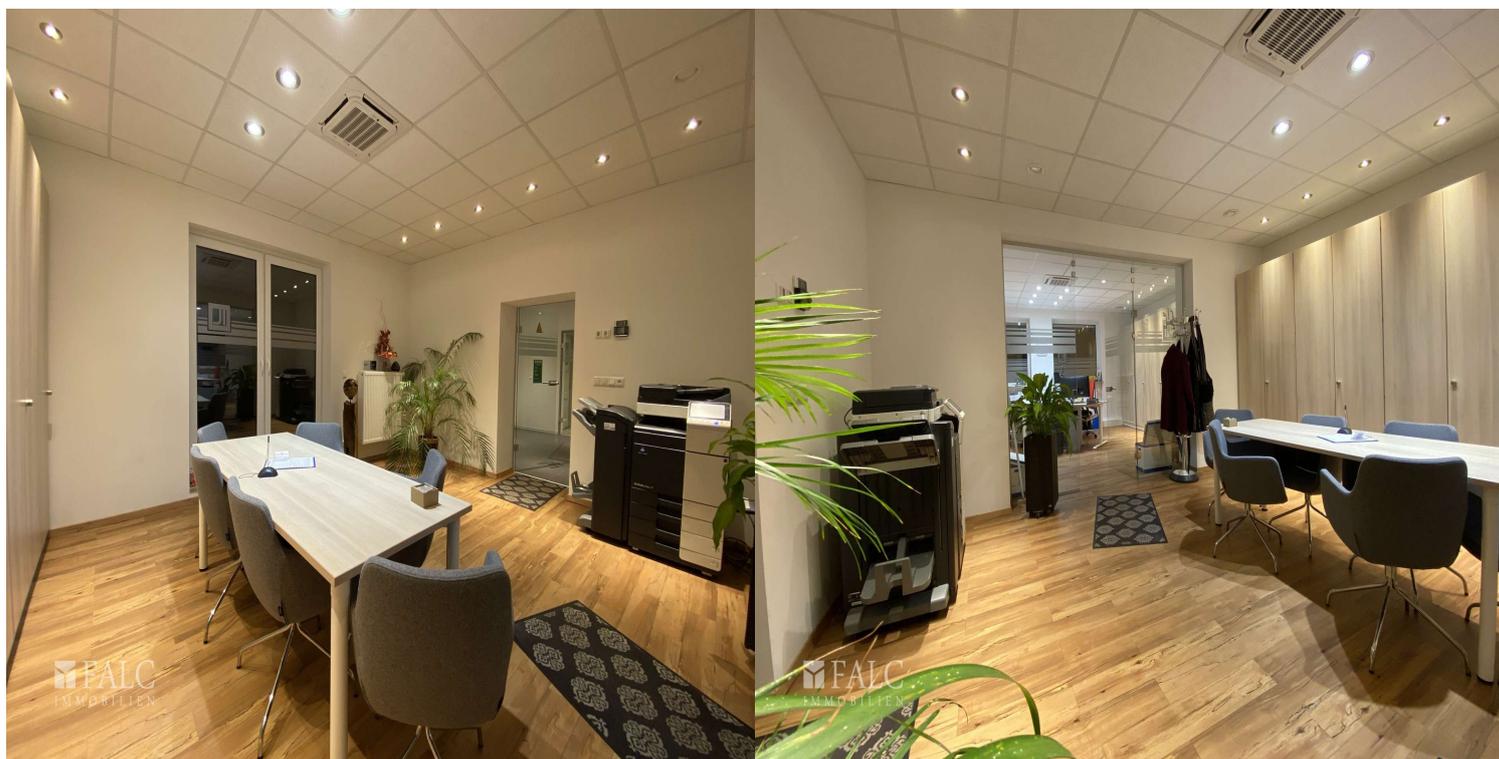
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

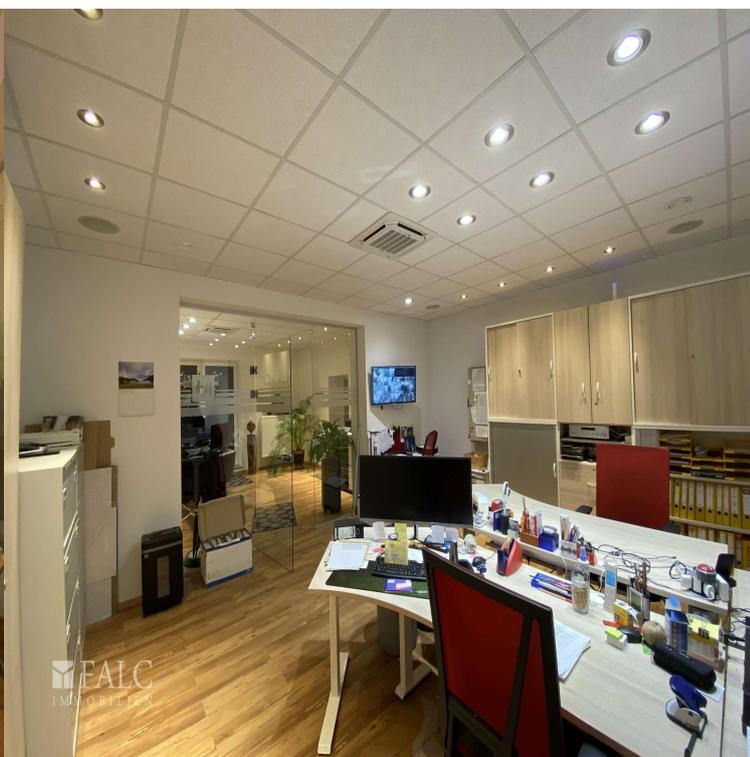
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

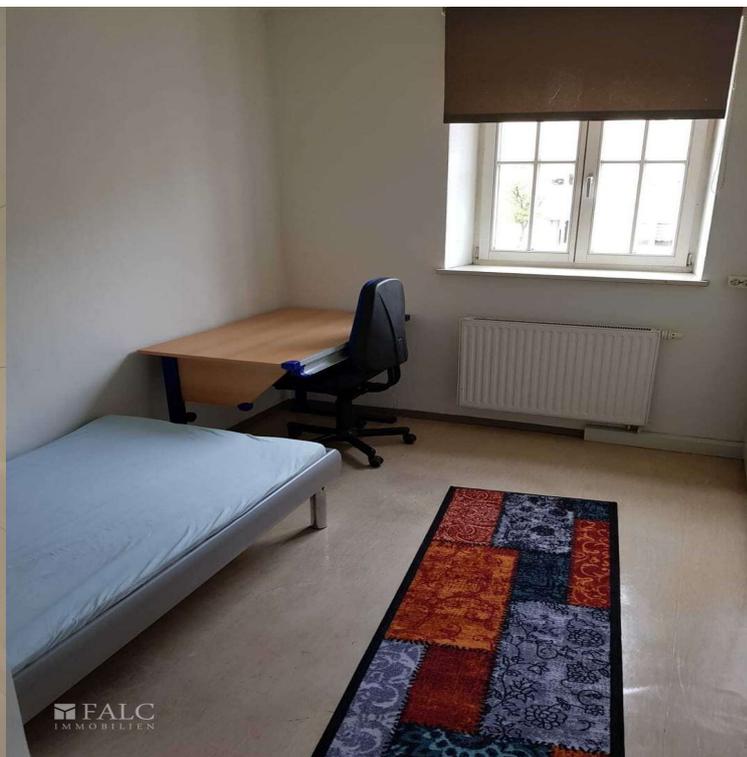
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

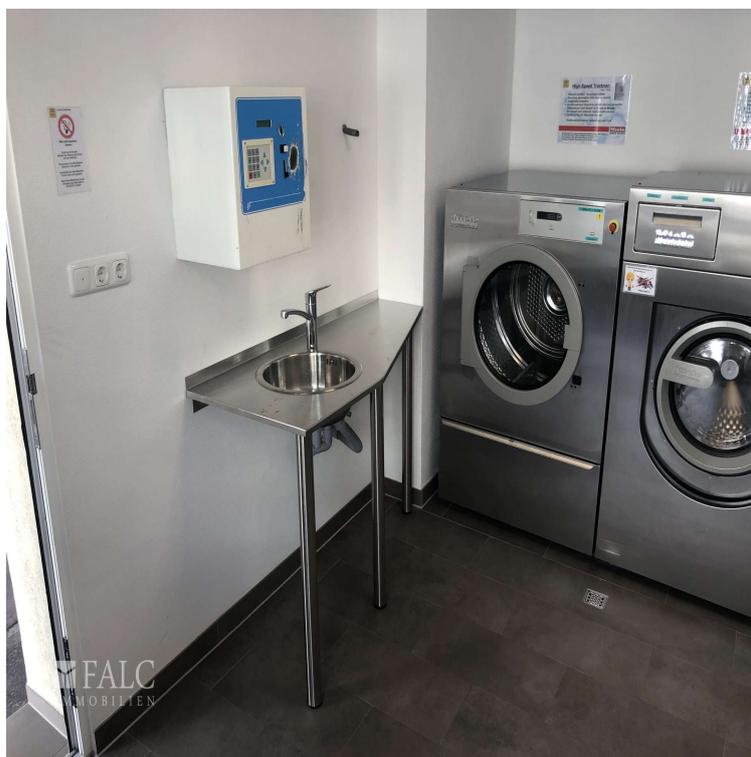
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

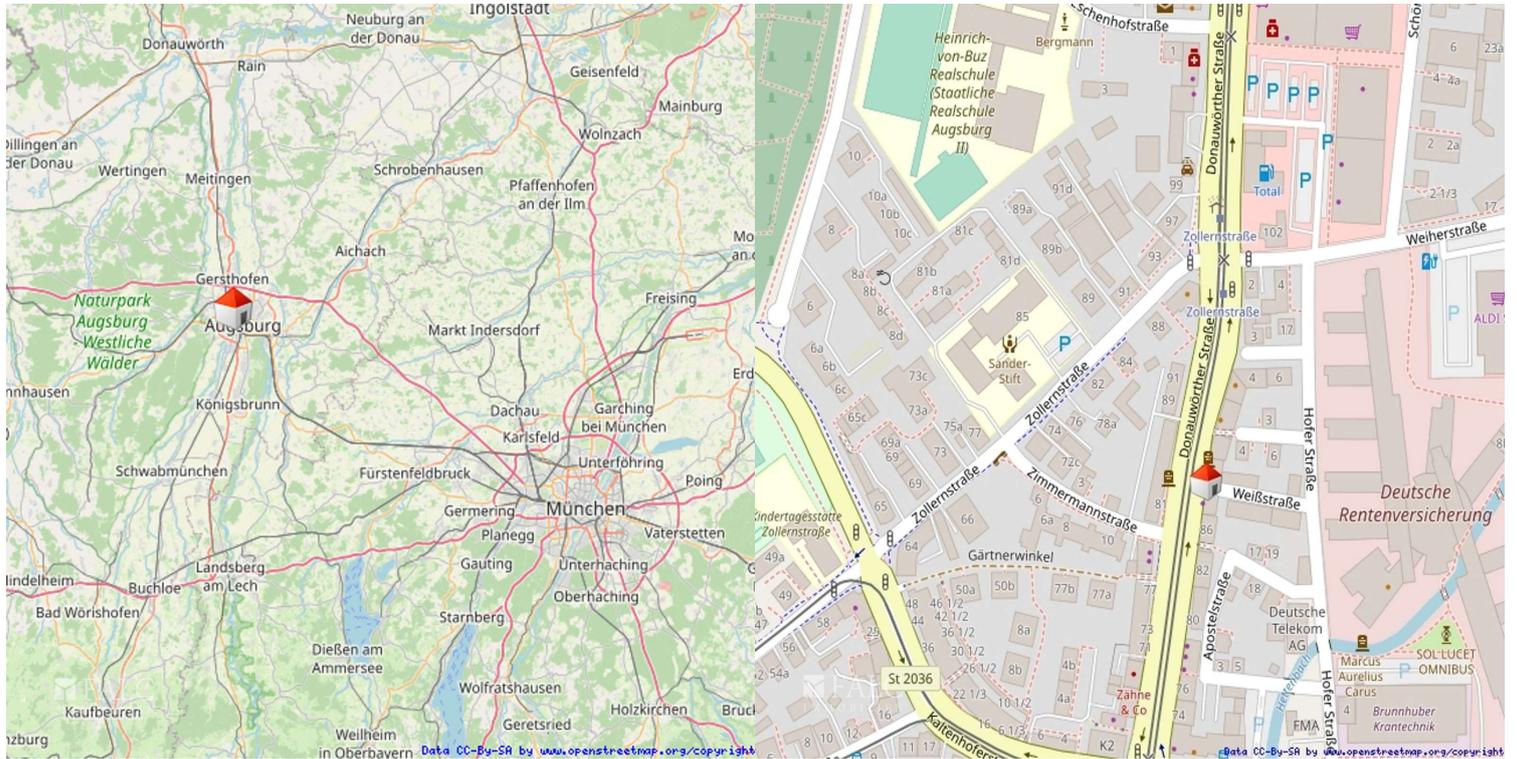
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)