RHODE HAUSVERWALTUNGEN KG
50 Jahre Immobilienbetreuung mit Fachkompetenz

EXPOSÉ

Vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Gäste-WC – attraktive Kapitalanlage

ECKDATEN

Objektnummer: 65000801

Wohnungstyp:	Etagenwohnung	**Objektzustand:**	Gepflegt
Wohnfläche:	84 m²	**Baujahr:**	1978
Etage:	II. OG rechts	**Qualität der Ausstattung:**	Normal
Zimmer:	3	**Energieausweistyp:**	Bedarfsausweis
Badezimmer:	1 u. Gäste-WC	**Endenergieverbrauch:**	177 kWh/(m²·a)
Keller:	Ja	**Heizungsart:**	Zentralheizung
Außenbereich:	Ja, Balkon	**Wesentlicher Energieträger:**	Gas

KAUFPREIS: 130.000,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Liebe Interessenten,

hier möchten wir Ihnen eine gepflegte Eigentumswohnung in einer soliden Wohnungseigentümergemeinschaft im Osnabrücker Stadtteil Schölerberg vorstellen.

Die Wohnung befindet sich im II. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1978 und verfügt über eine Wohnfläche von 84,00 m².

Die Wohnungseigentümergemeinschaft Meller Straße 283/285 besteht aus insgesamt 19 Eigentumswohnungen sowie einer Gewerbeeinheit. In der Gewerbeeinheit befindet sich ein seit vielen Jahren etabliertes Pianohaus.

Den Bewohnern und deren Besuchern stehen Stellplätze auf dem Innenhof gemeinschaftlich zur Verfügung. Die im hinteren Hof befindlichen Garagen gehören nicht zur Wohnungseigentümergemeinschaft.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Buderus-Zentralheizung aus dem Baujahr 1991.
Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe und der bestehenden Vermietung hervorragend als langfristige Kapitalanlage.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, zwei weitere Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Fenster entsprechen dem Baujahr des Gebäudes. Sämtliche Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch ihren familienfreundlichen Grundriss.

VERMIETUNG

Die Wohnung ist seit April 2019 zuverlässig vermietet. Das bestehende Mietverhältnis soll auch nach dem Eigentümerwechsel fortgeführt werden.

Die derzeitige Mieterin bewohnt die Wohnung gemeinsam mit ihren drei Kindern und führt das Mietverhältnis zuverlässig.

Monatliche Kaltmiete: 570,00 €
Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten: 400,00 €
Monatliche Warmmiete: 970,00 €

Jahresnettokaltmiete: 6.840,00 €

Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Oktober 2024.

Die Wohnung wird ausschließlich als Kapitalanlage verkauft.

LAGE

Die Wohnung befindet sich am Ende der Meller Straße im Osnabrücker Stadtteil Schölerberg. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine angenehm ruhige Wohnlage aus und unterscheidet sich deutlich vom stärker frequentierten innenstadtnahen Abschnitt der Meller Straße.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Osnabrücker Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso besteht eine hervorragende Anbindung an die Bundesstraßen sowie die Autobahnen A30 und A33.

Durch die gute Infrastruktur und die hohe Nachfrage nach Wohnraum stellt der Standort eine attraktive Investition für Kapitalanleger dar.

Provisionsanspruch

Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Bei einem Kaufpreis von 150.000,00 € ergibt sich folgende Provision:

4.500,00 € zzgl. 19 % MwSt. (855,00 €)

Gesamtprovision: 5.355,00 €.

Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 420,68 €.

Für das Erbbaurecht wird für die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft ein vierteljährlicher Erbbauzins in Höhe von 2.084,34 € entrichtet.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft verfügt über eine solide finanzielle Basis. Auf dem laufenden WEG-Konto befinden sich derzeit rund 12.000,00 €. Darüber hinaus bestehen zwei Instandhaltungsrücklagekonten mit Guthaben von rund 40.000,00 € beziehungsweise 60.000,00 €.

Anstehende Investitionen

Es stehen aktuell keine größeren Investitionen an. Sicherlich wird innerhalb der nächsten Jahre altersbedingt die Zentralheizung getauscht werden müssen.

Ihre Ansprechpartnerin

Werner Rhode Hausverwaltungen KG

Frau Laura Schürmann

E-Mail: laura.schuermann@rhode-hausverwaltungen.de

IMMOBILIENBILDER

Kinderzimmer

Küche

Kinderzimmer (2)

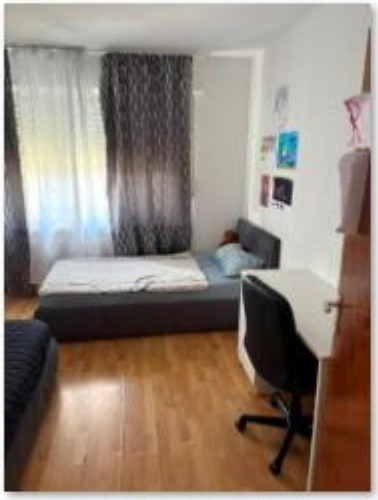
Küche (2)

Küche (3)

Flur

Schlafzimmer

Gäste-WC



Schlafzimmer (2)

Badezimmer

Badezimmer (2)

Badezimmer (3)

Balkon

Balkon (2)

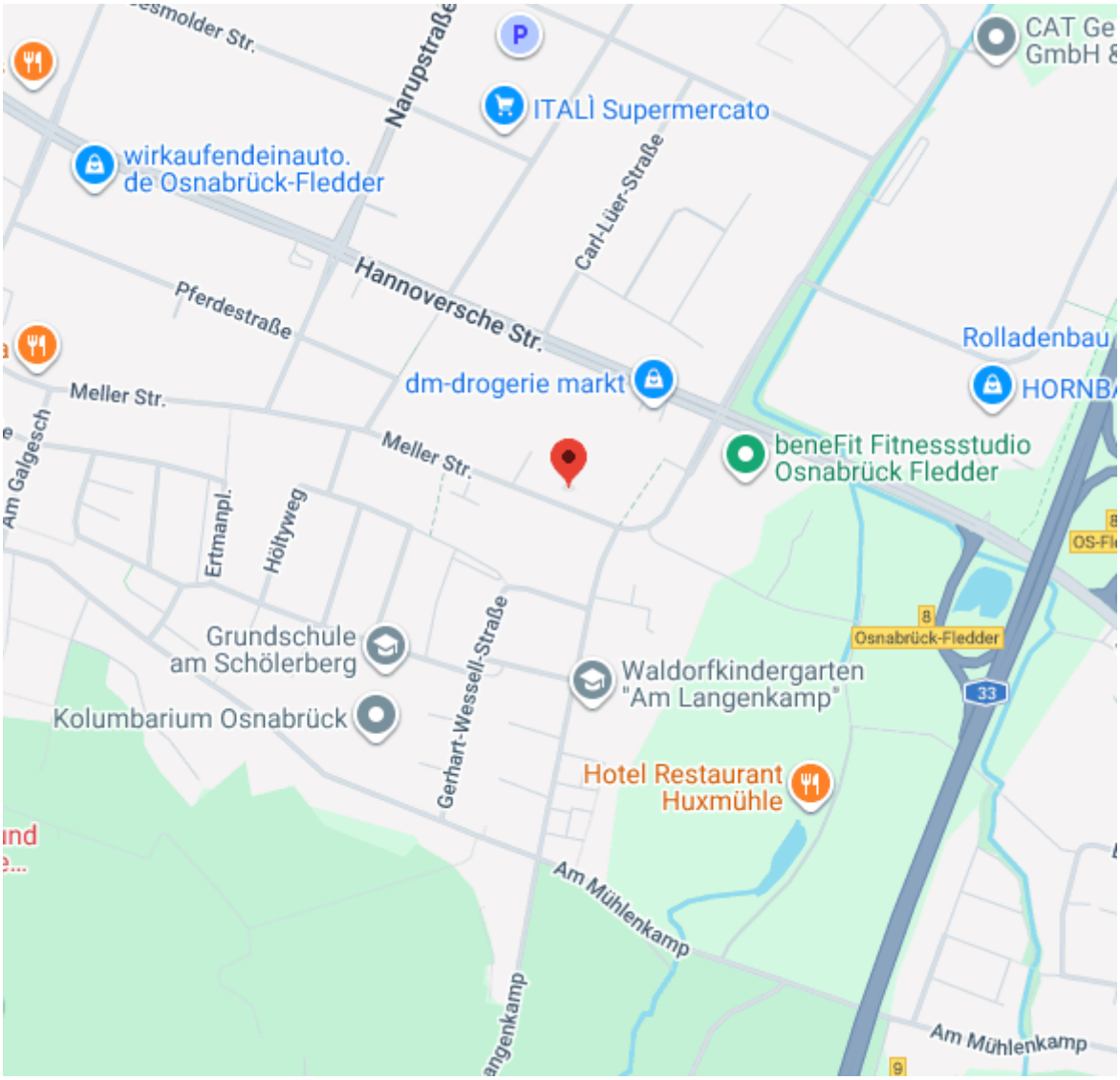
Ausblick

Wohnzimmer (3)

Ausblick (2)

Sicherungen

LAGE


Narupstraße
ITALÌ Supermercato
wirkaufendeinauto.
de Osnabrück-Fledder
Carl-Lüer-Straße
Hannoversche Str.
Pferdestraße
Meller Str.
dm-drogerie markt
Rolladenbau
beneFit Fitnessstudio
Osnabrück Fledder
Am Galgesch
Ertmanpl.
Höltyweg
Grundschule
am Schölerberg
Kolumbarium Osnabrück
Gerhart-Wessell-Straße
Waldorfkindergarten
"Am Langenkamp"
Osnabrück-Fledder
Hotel Restaurant
Huxmühle
Am Mühlenkamp