RHODE HAUSVERWALTUNGEN KG
50 Jahre Immobilienbetreuung mit Fachkompetenz

EXPOSÉ

Gepflegtes Appartement mit Balkon und Einbauküche – attraktive Kapitalanlage

ECKDATEN

Objektnummer: 65001801

Wohnungstyp:	Dachgeschosswohnung	**Objektzustand:**	Gepflegt
Wohnfläche:	27,72 m²	**Baujahr:**	1978
Etage:	DG (II.) rechts	**Qualität der Ausstattung:**	Normal
Zimmer:	1	**Energieausweistyp:**	Bedarfsausweis
Badezimmer:	1	**Endenergieverbrauch:**	177 kWh/(m²·a)
Keller:	Ja	**Heizungsart:**	Zentralheizung
Außenbereich:	Ja, Balkon	**Wesentlicher Energieträger:**	Gas

KAUFPREIS: 45.000,00 €

OBJEKTBESCHREIBUNG

Liebe Interessenten,

hier möchten wir Ihnen eine gepflegte Eigentumswohnung in einer soliden Wohnungseigentümergemeinschaft an der Meller Str. 283/285, 49084 Osnabrück.

Das Appartement befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1978 und verfügt über eine Wohnfläche von 27,72 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 insbesondere als langfristige Kapitalanlage und überzeugt durch ihre kompakte Aufteilung sowie die gute Vermietbarkeit.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon, eine separate Küche sowie ein Duschbad.

Die vorhandene Einbauküche ist Bestandteil des Kaufgegenstandes und an den Mieter vermietet. Sie ist vollständig ausgestattet und verfügt unter anderem über Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie weitere Elektrogeräte.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Fenster entsprechen dem Baujahr des Gebäudes. Sämtliche Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet. Lediglich das Velux-Dachflächenfenster verfügt über keine Außenjalousie.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

VERMIETUNG

Die Wohnung ist seit Oktober 2020 an einen älteren Herrn vermietet, der die Wohnung pfleglich behandelt und das Mietverhältnis zuverlässig führt. Im Sinne einer langfristigen und nachhaltigen Vermietung soll der Mieter die Wohnung auch nach dem Eigentümerwechsel weiterhin bewohnen.

Monatliche Kaltmiete: 290,00 €

Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten: 120,00 €

Monatliche Warmmiete: 410,00 €

Jahresnettokaltmiete: 3.480,00 €

Die Einbauküche ist Bestandteil des Mietverhältnisses und bereits an den Mieter vermietet.

Die Wohnung wird ausschließlich als Kapitalanlage verkauft. Das bestehende Mietverhältnis soll fortgeführt werden, sodass der Mieter weiterhin in seiner Wohnung wohnen bleiben kann.

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. der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Bei einem Kaufpreis von 55.000,00 € ergibt sich folgende Provision:

1.650,00 € zzgl. 19 % MwSt.

Gesamtprovision: 1.963,50 €.

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

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 163,64 €.

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

Ausblick Balkon

Bad

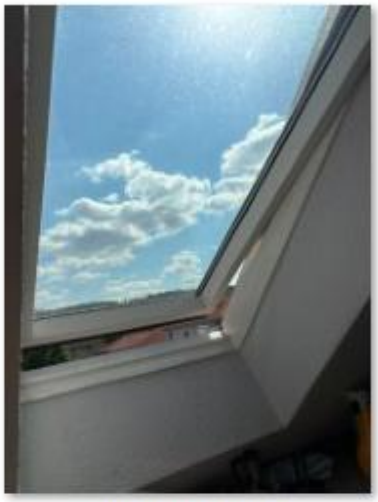
Balkon

Flur

Küche 2

Küche

Sicherungen

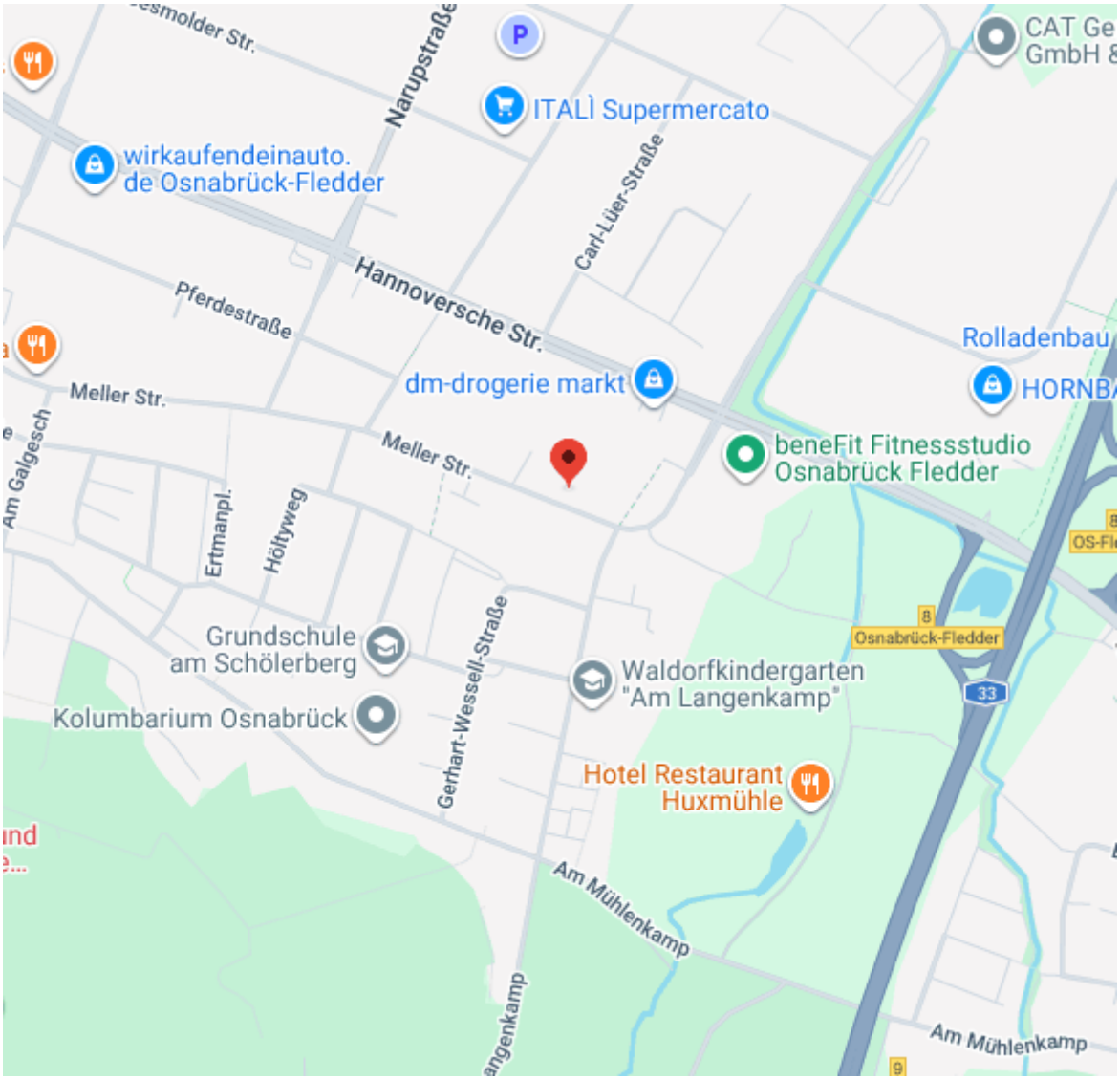


Veluxfenster Küche

Wohnraum 2

Wohnraum

LAGE


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