

Auf einen Blick

Typ der Immobilie	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten.
Anzahl der Etagen	3 Etagen, voll unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut.
Grundstücksfläche	1.110 m ²
Baujahr	1906
Wohnfläche	317 m ²
Aufteilung der Wohnfläche und Anzahl der Zimmer	Wohnung EG links, ca. 56,30 m ² , 2 Zimmer, Wohnküche, Bad. Wohnung EG rechts, ca. 45,80 m ² , 2 Zimmer, Küche, Bad. Wohnung 1. OG, ca. 111,21 m ² , 3 oder 4 Zimmer (bei Trennung von Schlafzimmer und Ankleidezimmer) + 1 Durchgangszimmer (Büro), Wohnküche, Bad. Wohnung 2. OG, ca. 89,46 m ² , 3 Zimmer, Wohnküche, Bad. Büro oder Ergänzung zur Wohnung im 2. OG, ca. 18,86 m ² .
Kaltmiete pro Jahr	Ferienwohnung EG links } Über 30.000 € jährlich durchschnittlich Ferienwohnung EG rechts } vom Jahr 2016 bis zum Jahr 2020. Bei unbefristeter Vermietung gibt Ihnen der Mietspiegel eine Orientierung unter folgendem Link: https://www.osnabrueck.de/fileadmin/user_upload/Mietspiegel_2021_2022.pdf Wohnung 1. OG inkl. Stellplatz - 905 € monatlich bzw. 10.860 € jährlich. Wohnung 2. OG <u>ohne</u> Stellplatz - 720 € monatlich bzw. 8.640 € jährlich. Separater Raum im 2. OG - frei. Stellplatz vor dem Haus - frei (bisher für Feriengäste). Doppelgarage im Hof - frei.
Fenster	3-fach Isolierverglasung + Teil 2-fach Isolierverglasung aus den 80-ziger Jahren.
Bodenbeläge	Nadelholzdielen im EG links, Laminat im EG rechts, Eiche im 1. und 2. Obergeschoss. Bäder überwiegend gefliest.
Wände	Überwiegend Feinputz.
Decken	Holzdecken (außer im Keller) mit 30cm Akustikdämmung.
Art der Heizung	Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2001.
Wesentlicher Energieträger	Gas.
Energieausweistyp	Bedarfsausweis.
Energiebedarf/ Energieverbrauch	175,7 kWh/(m ² a).
Energieeffizienzklasse	F
Bauweise	Massive Bauweise.
Dach und Dachform	Satteldach mit Dachpfannen (Dacherneuerung 2016)
Inventar	Das Inventar der Ferienwohnungen steht zur Verhandlung.
Parkmöglichkeiten	2 Stellplätze vor dem Haus, Doppelgarage hinter dem Haus.
Verfügbar ab	Ab sofort.
Provision vom Kaufpreis	5,95% inklusive Mehrwertsteuer vom Käufer.

Unser Angebot, ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten, einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen.

Die Immobilie ist hervorragend für Kapitalanleger oder dem Mehrgenerationenwohnen geeignet.

Die Immobilie aus dem Baujahr 1906 wurde um das Jahr 2013 umfangreich und wertig modernisiert. Der überwiegende Feinputz an den Wänden sowie der überwiegende Echtholzfussboden sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Die Wohnung im 1. OG ist zusätzlich mit einem Kamin ausgestattet. Die Bäder aller Wohnungen können optimal durch Fenster belüftet werden. Sie wurden stilvoll modernisiert und im 1. und 2. OG mit Fußbodenheizung versehen. Die Bäder in den Obergeschossen sind mit einer Dusche und einer separaten Badewanne ausgestattet.

Neben den Modernisierungen wurden im Jahr 2016 Balkone angebaut, das Dach neu gedeckt sowie eine Fahrradgarage und eine Doppelgarage gebaut.

Von den Balkonen hat man einen herrlichen Weitblick in den großen Garten mit den direkt anschließenden Feldern.

Die Bedachung der Fahrradgarage und der Doppelgarage ist begrünt und das hier gefangene Regenwasser speist eine 2.000 Liter fassende unterirdische Zisterne im Garten. Hiervon kann der große Garten versorgt werden. Im Hof ist ebenfalls für das Regenwasser eine Versickerungsdrainage installiert.

Dieses erspart die Niederschlagswassergebühr der Stadt.

4 separate Kellerräume sowie ein Heizungskeller und ein Waschkeller sind vorhanden.

Im Waschkeller sind die Stellplätze für Waschmaschinen mit getrennten Strom- und Wasserzählern versehen.

Die 2 Wohnungen im Erdgeschoss werden aktuell als Ferienwohnungen vermietet. Somit sind diese frei und können weiterhin als Ferienwohnungen vermietet werden oder bei Genehmigung eines Nutzungsänderungsantrages zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt werden.

In den Jahren von 2016 bis zum Jahr 2020 konnte mit den 2 Ferienwohnungen ein durchschnittlicher Jahresumsatz von über 30.000 € erzielt werden.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist mit einem Stellplatz unbefristet mit einer Kaltmiete von 905 € monatlich bzw. 10.800 € jährlich vermietet.

Die Wohnung im 2. OG ist ebenfalls unbefristet mit einer Kaltmiete von 720 € monatlich bzw. 8.640 € jährlich ohne Stellplatz vermietet.

Ein weiterer vom Treppenhaus separat abgehender Raum liegt im 2. OG. Dieser kann z. B. als Büro genutzt werden oder die Wohnung im 2. OG erweitern. Die Erweiterung ist problemlos möglich. Dieser Raum ist zur Zeit leerstehend und kann somit noch vermietet werden.

Darüber hinaus steht die Doppelgarage zur Vermietung frei.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Bei Sicht auf die Nachbarschaftsbauung liegt eventuell noch Potential im Ausbau des Dachgeschosses sowie in der Hinterlandbauung vor. Im Dachgeschoss liegen bereits Versorgungsanschlüsse zum weiteren Ausbau.

Ebenfalls interessant wäre das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Die kleineren Wohnungen im Erdgeschoss haben einen günstigen Schnitt für Singles oder Paare mit 2 Zimmern zuzüglich Küche/Wohnküche und Bad.

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind aufgrund der Anzahl der Zimmer für Familien oder z. B. Paaren im Homeoffice geeignet.

Osnabrück-Voxtrup liegt im südöstlichen Teil von Osnabrück.

Bis 1972 war Voxtrup selbstständig, heute bietet es ländliches Wohnen mit guter Anbindung zur Stadt. Angrenzende Stadtteile sind Fledder, Nahne und Lüstringen.

Osnabrück zählt zu den 4 größten Städten Niedersachsens. Die ca. 28.000 Studenten von Universität und Hochschule machen etwa 14 % der Gesamtbevölkerung aus.

Osnabrück liegt heute im Schnittpunkt wichtiger europäischer Wirtschaftsachsen. Dadurch entwickelte sich die Stadt zu einem Logistikzentrum. Zudem hat sich eine bedeutende Auto-, Metall- und Papierindustrie angesiedelt.

Die Autobahnauffahrt Osnabrück-Fledder an der A33 erreicht man mit dem Auto in ca. 3 Minuten.

Zu Fuß liegt die nächste Bushaltestelle ca. 2 Minuten fußläufig entfernt. Von dort pendelt man in ca. 20 Minuten ins Osnabrücker Zentrum (Fahrplan Osnabrück: <https://www.vos.info/fahrplaner.html>).

Die Fahrradfahrer sind in nicht einmal 6 Kilometern im Herzen von Osnabrück.

Naherholung finden Sie in nahegelegenen Waldgebieten.

Wohnfläche

Wohnung Erdgeschoss links	
Schlafzimmer	14,20 m ²
Wohnzimmer	14,70 m ²
Küche/Essen/Flur	20,50 m ²
Bad	6,90 m ²
Summe Wohnung EG links	56,30 m ²

Wohnung Erdgeschoss rechts	
Schlafzimmer	14,10 m ²
Wohnzimmer	14,10 m ²
Küche	12,50 m ²
Bad	5,10 m ²
Summe Wohnung EG rechts	45,80 m ²

Wohnung 1. OG	
Wohnen/Essen	28,86 m ²
Küche	18,40 m ²
Flur	7,55 m ²
Bad	10,70 m ²
Gästezimmer	8,83 m ²
Ankleide	14,12 m ²
Schlafzimmer	14,62 m ²
Büro	4,70 m ²
Balkon (13,85m ² Anrechnung zu 25%)	3,46 m ²
Summe Wohnung 1. OG	111,24 m ²

Wohnung 2. OG	
Wohnen/Essen	28,28 m ²
Kochen	17,67 m ²
Flur	7,50 m ²
Bad	10,60 m ²
Gästezimmer	7,86 m ²
Schlafzimmer	14,10 m ²
Balkon (5,21m ² Anrechnung zu 25%)	1,30 m ²
Summe Wohnung 1. OG	87,31 m ²

Separates Zimmer 2. OG	17,30 m ²
------------------------	----------------------

Wohnfläche gesamt **317,95 m²**

KONTAKT:



Comfort Finance AG

Ihr Ansprechpartner:

Wolfram Neuhaus

Immobilienmakler (IHK) und Immobilienfinanzierungsberater

Joseph-König-Str. 3

48147 Münster

Tel.: 0251 5044855

Email: wolfram.neuhaus@cf-ag.de



Comfort Finance AG
Joseph-König-Str. 3
48147 Münster
www.cf-ag.de

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Verkauft wird die angebotene Immobilie ohne das auf den Fotos abgebildete Inventar.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage (Provision) auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.