

FAKTENBLATT

Essener Straße 323 & 325 | 46047 Oberhausen



Das Immobilien-Ensemble liegt in einer zentralen und gesuchten Lage von Oberhausen mit guter und direkter Verkehrsanbindung an das CentrO und die Neue Mitte. Zudem liegt eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV- und Autobahnnetz vor.

Die Liegenschaft war seit Erbauung in Familienhand und in einem überaus gepflegten Zustand.

Alle Arbeiten und Modernisierungen am Haus wurden von zertifizierten Fachfirmen übernommen und zur vollsten Zufriedenheit der Eigentümer und auch der Mieter durchgeführt. Dadurch unterliegt die Immobilie keinem Reparaturstau. Viele Fenster und Bäder wurden Zug um Zug erneuert und modernisiert.

OBJEKTDATEN

Standort	Essener Straße 323 & 325 46047 Oberhausen	Anzahl Wohneinheiten	19 8 (Essener Straße 323)
Objektart	Bestandsimmobilie	Anzahl Garagen	11 (Essener Straße 325)
Baujahr	1974 (Essener Straße 323) 1966 (Essener Straße 325)	Gesamtvolumen	3 ca. 2,16 Mio. €
Wohnfläche Wohnungen	42,10 m ² bis 115,95 m ²	Mietpool-Einnahme	
Gesamtwohnfläche	ca. 1.085,00 m ²	(anfänglich kalkulierte Kaltmiete)	6,20 €/m ²

KAUFPREISE

Verkaufspreis je m²	1.960,00 €
Garage	10.000,00 €

VERWALTUNG / GEBÜHREN / NEBENKOSTEN

WEG-Verwaltung mtl./WE	21,00 € zzgl. ges. MwSt.	Sondereigentumsverwaltung (SEV)
SEV-, Miet- und Mietpoolverwaltung mtl./WE	21,00 € zzgl. ges. MwSt.	inkl. Miet- und Mietpoolverwaltung
SEV-, Miet- und Mietpoolverwaltung mtl./Garage	5,00 € zzgl. ges. MwSt.	durch die HNG Verwaltungs AG
SEV-, Miet- und Mietpoolverwaltung mtl./Stellplatz	5,00 € zzgl. ges. MwSt.	
Instandhaltung mtl./m² (kalkuliert)	0,70 €	
Sonstige nicht umlagefähige Nebenkosten mtl./m²	ca. 0,20 €	WEG-Verwaltung durch die
Erwerbsnebenkosten		Vonovia Immobilien Treuhand GmbH
(Notar, Gericht, Grunderwerbsteuer)	ca. 8,5% vom notariellen Kaufpreis	



WOHNUNGSÜBERSICHT AUF EINEN BLICK

Wohnung	Gebäude	Lage	Zimmer	Größe	Kaufpreis
01	323	EG li	3	59,04 m ²	116.000,00 €
02	323	EG re	2	45,72 m ²	90.000,00 €
03	323	1. OG li	3	59,27 m ²	116.500,00 €
04	323	1. OG re	2	45,91 m ²	90.000,00 €
05	323	2. OG li	3	59,38 m ²	116.500,00 €
06	323	2. OG re	2	45,91 m ²	90.000,00 €
07	323	DG li	2	50,72 m ²	99.500,00 €
08	323	DG re	2	42,10 m ²	82.600,00 €
02	325	EG re – kl. Eingang	2	42,64 m ²	83.600,00 €
05	325	1.OG re – kl. Eingang	2	42,63 m ²	83.600,00 €
08	325	2.OG re – kl. Eingang	2	42,63 m ²	83.600,00 €
11	325	DG re – kl. Eingang	2	56,26 m ²	110.500,00 €
01	325	EG li – gr. Eingang	4	115,95 m ²	227.500,00 €
03	325	1.OG li – gr. Eingang	3	67,96 m ²	133.500,00 €
04	325	1.OG re – gr. Eingang	3	65,51 m ²	128.500,00 €
06	325	2.OG li – gr. Eingang	3	68,02 m ²	133.500,00 €
07	325	2.OG re – gr. Eingang	3	66,15 m ²	130.000,00 €
09	325	DG li – gr. Eingang	3	64,12 m ²	126.000,00 €
10	325	DG re – gr. Eingang	2	45,50 m ²	89.500,00 €

DER SYSTEMIMMO 5-FACH-SCHUTZ

- 1 Unser Mietpoolsystem generiert regelmäßige Mieteinnahmen.
- 2 Einmalige Erstrenovierung beim ersten Mieterwechsel, falls notwendig.
- 3 Eine Mietverwaltung kümmert sich um das Sondereigentum – Kommunikation mit Mietern, Neuvermietung bei Mieterwechsel usw.
- 4 Eine Hausverwaltung kümmert sich um das Gemeinschaftseigentum und die Entwicklung der gesamten Immobilie.
- 5 Durch die langjährige Zusammenarbeit mit unseren regionalen Bankpartnern und den weiteren Zugriff auf über 700 Finanzierungshäuser bieten wir individuelle Finanzierungskonzepte und schonen dabei das Eigenkapital der SystemImmo-Kunden.

DIE CASHFLOW-BERECHNUNG

Beispiel

Wohnung Nr. 03 | 67,96 m² | Kaufpreis 133.500,- €

+	-
Miete: 5.056,- € p.a. (67,96 m ² x 6,20 € x 12 Monate)	Zinsen (z. B. 2,5%): 3.338,- € p.a.
Steuerersparnis: z. B. 800,- € p.a.	Instandhaltungsrücklage: 571,- € p.a. (0,70 € x 67,96 m ² x 12 Monate)
	Verwalter SEV: 300,- € p.a.
	Verwalter WEG: 300,- € p.a.
	Sonst. nicht umlagef. NK: 163,- € p.a. (0,20 € x 67,96 m ² x 12 Monate)
= 5.856,- € p.a.	= 4.672,- € p.a.

⇒ 1.184,- € Cashflow p.a.

Tilgungsberechnung

$$\begin{aligned}
 &1.184,- \text{ € Cashflow p.a.} \\
 &+ 1.887,- \text{ € zusätzliche Tilgung (z.B.)} \\
 &= 3.071,- \text{ € Gesamttilgung p.a.}
 \end{aligned}$$

⇒ 157,- € mtl. Eigenbeteiligung*

⇒ In den ersten 10 Jahren werden ca. 30.710 € des Darlehens getilgt.

*Dies ist eine beispielhafte Modellrechnung und jegliche Angaben sind unverbindlich. Keine rechtliche Aussage. Nur für den internen Gebrauch der SystemImmo-Berater.