

Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

# Wohn- und Geschäftshaus - Miete ca. 83.000 € mit automatischer Anpassung - Faktor 12,5

Objektnummer: 25203042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.025.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 849,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 30 • GRUNDSTÜCK: 424 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25203042                  |
| Wohnfläche   | ca. 849,37 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 30                        |
| Schlafzimmer | 12                        |
| Badezimmer   | 14                        |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz             |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.025.000 EUR                                                              |
| Provision                     | Käuferprovision<br>5,95% (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2008                                                                       |
| Zustand der<br>Immobilie      | modernisiert                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                     |
| Gewerbefläche                 | ca. 138.2 m <sup>2</sup>                                                   |
| Vermietbare Fläche            | ca. 987 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                   | Balkon                                                                     |

Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 110.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.02.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Die Immobilie



**Hermann Mehrstens**  
Dipl. Kaufmann (FH)  
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shops Wilhelmshaven & Jever

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
hermann.merthens@von-poll.com

Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

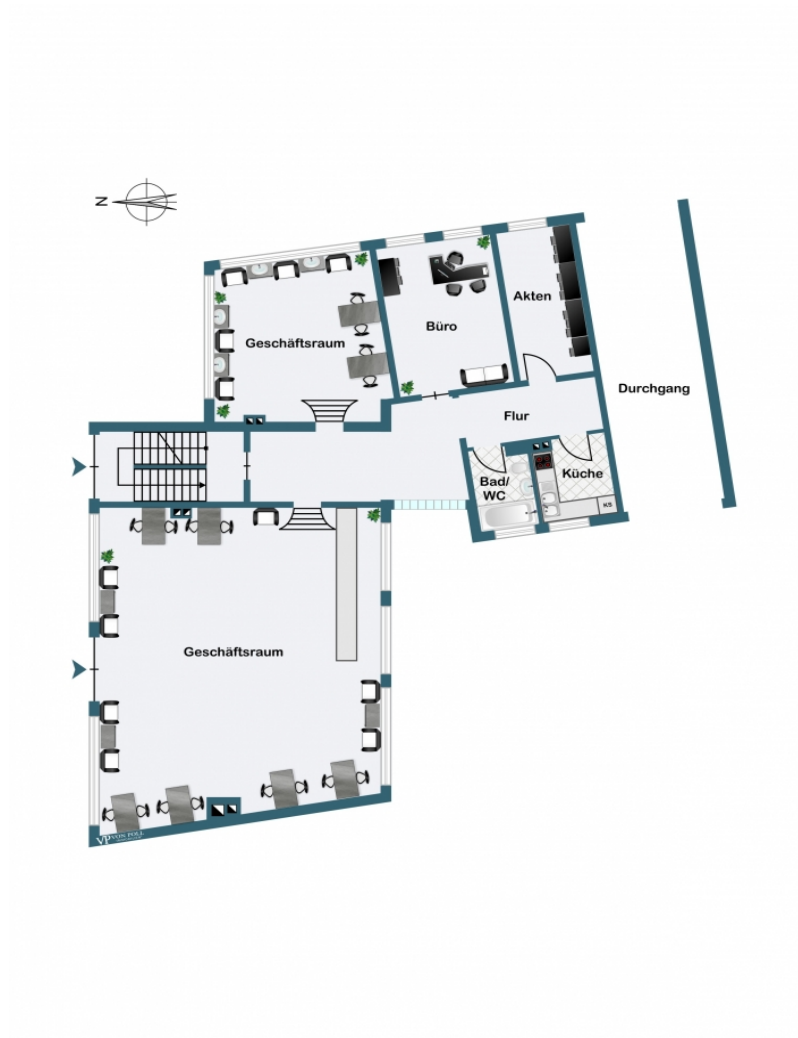
Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Grundrisse

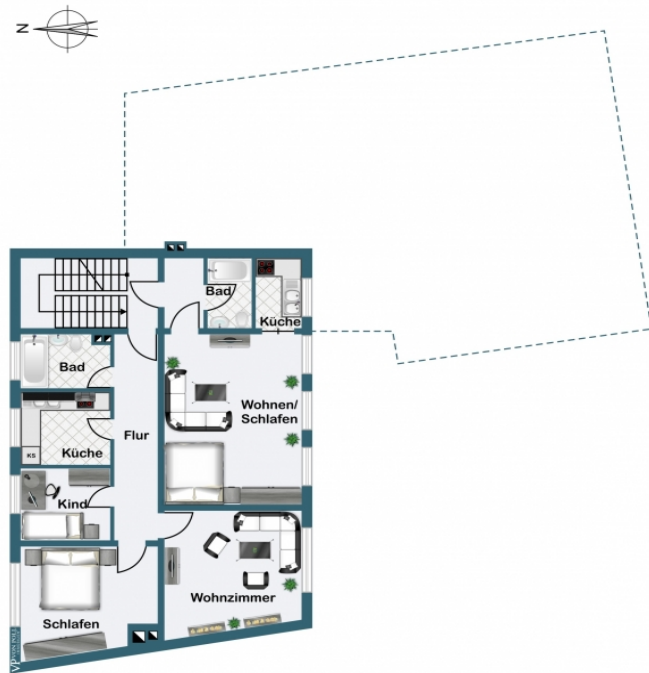












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1960 präsentiert sich als renditestarke Immobilie in äußerst zentraler Lage direkt am Bismarckplatz. Das Objekt umfasst eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von etwa 987m<sup>2</sup>, verteilt auf zwölf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Das Grundstück erstreckt sich über rund 424 m<sup>2</sup> und ist damit bestens nutzbar.

Die architektonische Gestaltung des Hauses erlaubt eine vielseitige Nutzung der Einheiten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 29,5 m<sup>2</sup> bis 99,57 m<sup>2</sup> und sprechen damit ein breites Spektrum an Mietern an – von Einzelpersonen bis hin zu Familien. Das Raumangebot ist unterteilt in vier Einzimmer-Appartements, eine Zweizimmerwohnung, vier Dreizimmerwohnungen (davon drei mit jeweils zwei Balkonen) sowie drei Vierzimmerwohnungen, die jeweils über einen großzügigen Südbalkon verfügen.

Ergänzt wird dieses Wohnangebot durch zwei attraktive Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 138m<sup>2</sup>, die sich flexibel an wechselnde unternehmerische Bedürfnisse anpassen lassen. Durch die zentrale Lage ist eine nachhaltige Vermietbarkeit der Gewerbeflächen gegeben.

Die Ausstattung des Hauses ist als funktional und zeitgemäß zu bewerten. Seit dem Jahr 2015 wurden mehrere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung mehrere Bäder, Küchen und Bodenbeläge sowie eine umfassende Dachsanierung. Sämtliche Fenster sind isolierverglast und mit modernen Kipp- und Drehbeschlägen versehen. Die zentrale Ölheizung aus dem Jahr 2003 sorgt weiterhin effektiv für angenehme Wärme im gesamten Gebäude.

Ein weiterer Vorteil ist die vollständige Unterkellerung des Gebäudes: Allen Mietern stehen separate Abstellräume zur Verfügung, was zusätzliche praktische Nutzfläche bietet. Die Mietverträge für die Wohneinheiten beinhalten eine jährliche Anpassung um 3%.

Hervorzuheben ist die exzellente Infrastruktur: Der Busbahnhof befindet sich nur 20 Meter entfernt, was sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Die Innenstadtlage am Bismarckplatz bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Investoren, die auf der Suche nach einem renditeorientierten Objekt mit Entwicklungspotenzial sind. Die Kombination aus vielseitigen Wohnungsgrößen, guter Mieterstruktur, effizienter Raumaufteilung, zentraler Lage und nachhaltiger Mietentwicklung macht dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer lohnenden Option.

Bei weitergehendem Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin vor Ort – kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen.

Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1960
- Gesamtfläche ca. 987 m<sup>2</sup>, davon 12 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- Grundstücksgröße ca. 424 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 29,5 m<sup>2</sup> und 99,6 m<sup>2</sup>
- Aufteilung: 4 Einzimmerwohnungen, 1 Zweizimmerwohnung, 4 Dreizimmerwohnungen (davon 3 mit je zwei Balkonen), 3 Vierzimmerwohnungen mit Südbalkon
- Gewerbeflächen gesamt ca. 138m<sup>2</sup>, flexibel nutzbar, gute Sichtlage und nachhaltige Vermietbarkeit
- Seit 2015 mehrere Modernisierungen
- Isolierverglaste Fenster mit modernen Kipp- und Drehbeschlägen
- Zentrale Ölheizung (Baujahr 2003)
- Voll unterkellert, separate Abstellräume für alle Mieter
- Jährliche Mietanpassung um 3 % in den Wohnmietverträgen vereinbart
- Sehr gute Infrastruktur
- Solide Mieterstruktur, stabile Erträge und nachhaltige Vermietbarkeit
- Renditestarkes Anlageobjekt mit attraktivem Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens**

## Alles zum Standort

Wilhelmshaven präsentiert sich als eine Stadt mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und ausgewogener Altersstruktur, die durch eine solide Infrastruktur besticht. Die verkehrstechnisch günstige Anbindung sowie ein preislich moderater und stabiler Immobilienmarkt machen die Stadt zu einem attraktiven Standort für Investoren, die Wert auf langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Stabilität legen. Die wirtschaftliche Basis, geprägt vom Hafen- und maritimen Sektor sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Produktionsbranchen, schafft ein solides Fundament für eine zukunftsichere Investition in einer ruhigen, küstennahen Umgebung.

Die hervorragende Infrastruktur Wilhelmshavens spiegelt sich in der Nähe zahlreicher wichtiger Einrichtungen wider. Im Bereich der Mobilität sind der Busbahnhof Bismarckplatz in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Busstationen Rehazentrum und Ulmenstraße in etwa vier Minuten. Der Hauptbahnhof Wilhelmshaven ist in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet somit exzellente Anbindungen für Pendler und Reisende. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe gewährleistet, darunter die Park-Apotheke nur zwei Gehminuten entfernt sowie mehrere Fachärzte und Pflegeeinrichtungen, die in einem Umkreis von wenigen Minuten erreichbar sind.

Das vielfältige gastronomische Angebot mit erstklassigen Restaurants und Cafés, wie dem MING GARTEN asiatisches Restaurant und der Stadtbäckerei Siemens, lädt zu genussvollen Momenten ein und unterstreicht die Lebensqualität vor Ort. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Parks und Sporteinrichtungen, darunter der Kurpark und der InForm FitnessCLUB, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine ausgewogene Work-Life-Balance fördern. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, EDEKA und Rewe sind ebenfalls bequem in acht bis neun Minuten zu Fuß erreichbar und sichern eine komfortable Nahversorgung.

Für den anspruchsvollen Investor bietet Wilhelmshaven somit eine Kombination aus stabiler wirtschaftlicher Basis, ausgezeichneter Infrastruktur und einem vielfältigen Umfeld, das sowohl Lebensqualität als auch nachhaltiges Wachstumspotenzial vereint. Diese Lage überzeugt durch ihre Balance aus Ruhe, maritimer Atmosphäre und urbaner Anbindung – ein idealer Standort für eine wertbeständige Kapitalanlage.

**Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hermann Mehrrens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

E-Mail: [wilhelmshaven@von-poll.com](mailto:wilhelmshaven@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)