

Weyhe / Erichshof

# VERKAUFT: Weyhe-Erichshof | Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und langfristiger Vermietung

Objektnummer: 24271066



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205,21 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

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

Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24271066	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205,21 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Baujahr	1938	Gesamtfläche	ca. 264 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 205 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	187.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1938



Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Die Immobilie





Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten befindet sich in einer zentralen Lage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 205.21 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1932 erbaut und 1994 in separate Wohnungen zu ca. 71, 68 und 66 m<sup>2</sup> umgebaut und nach WEG geteilt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen. Die Immobilie ist langfristig vermietet und generiert eine Jahresnettokaltmiete von 18.000 €. Die SOLL-Miete beträgt 20.900 € pro Jahr. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwert-Zentralheizung, die im Jahr 2011 installiert wurde. Die Dächer des Gebäudes wurden 2013 und 2018 erneuert, und eine Einblasdämmung wurde 2010 durchgeführt. Die Elektrik wurde 1994 überarbeitet. Die Wohneinheiten verfügen über Holzfenster aus dem Jahr 1994, die mit manuellen Rollläden ausgestattet sind. Im Jahr 2013 wurde der Balkon aufgedämmt und das Geländer erneuert. Die Dachgeschossdecke wurde 2008 gedämmt, und eine neue Bodeneinschubtreppe wurde eingebaut. Die Küchen in den Wohnungen wurden 2013, 1994 und 1994 erneuert. Zudem verfügt die Immobilie über einen Glasfaseranschluss. Die Bäder und Fliesen in den Fluren und Küchen wurden 1994 renoviert, während in den anderen Bereichen Teppich, Laminat oder Klickvinyl verlegt wurden. Die Mieter sind seit 2007, 2016 und 2013 in den Wohneinheiten. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als solide Investitionsmöglichkeit mit langfristigen Mieteinnahmen. Mit seinen Erneuerungen und Renovierungen in den letzten Jahren bietet es Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Interessenten sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren, um die Immobilie näher kennenzulernen. Innenaufnahmen erhalten Sie zum Schutz der Privatsphäre der Mieter ausschließlich in unserem vollständigen Exposé, das wir Ihnen nach Identifizierung gerne zur Verfügung stellen. Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Vielen Dank.

Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Ausstattung und Details

Jahresnettokaltmiete IST: 18.000 €

Jahresnettokaltmiete SOLL: 20.900 €

+ Baujahr: ca. 1932 | 1994 Umbau in Wohnungen

+ 3 Wohneinheiten (71m<sup>2</sup> | 68m<sup>2</sup> | 66m<sup>2</sup>) mit Teilungserklärung

+ langfristig vermietet

+ Heizung: Gas-Brennwert (ca. 2011)

+ Dächer neu (2013 und 2018)

+ Einblasdämmung (2010)

+ Elektrik (1994)

+ Balkon aufgedämmt + Geländer erneuert (2013)

+ Fenster + Eingangstür aus Holz (1994) | manuelle Rollläden

+ Dachgeschossdecke gedämmt + neue Bodeneinschubtreppe (2008)

+ Küchen (2013 | 1994 | 1994)

+ Glasfaseranschluss

+ Mieter seit 2007 | 2016 | 2013

+ Bäder, Fliesen (Flure, Küchen) 1994 in allen Wohnungen - sonst Teppich, Laminat oder Klickvinyl

Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage im Speckgürtel von Bremen. Weyhe erfreut sich großer Beliebtheit, da es eine ideale Kombination aus der Nähe zur Großstadt Bremen und den Vorzügen eines ruhigen, ländlichen Umfelds bietet. Diese attraktive Lage macht die Gemeinde besonders für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende interessant. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Gebiete und nach Bremen bietet. Für Pendler, die lieber mit dem Auto unterwegs sind, ist die Autobahn A1 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung nach Bremen und in andere Teile Niedersachsens gewährleistet ist. Das Outletcenter Ochtum Park in Brinkum-Nord mit über 50 Märkten ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreicht. Weyhe besticht durch eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die bequem zu erreichen sind. Das Mehrfamilienhaus profitiert zudem von der Nähe zu verschiedenen Grünflächen und Naherholungsgebieten, die zur Freizeitgestaltung und Entspannung einladen. Hier lassen sich ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren in der Natur unternehmen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen und Einfamilienhäusern, was zu einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre beiträgt. Die Nähe zu Bremen und die hervorragende Verkehrsanbindung machen Weyhe zu einem der gefragtesten Wohnorte in der Region. Dieses Mehrfamilienhaus bietet damit eine attraktive Wahl für Mieter und somit eine solide und sichere Kapitalanlage.



Objektnummer: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme bei VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit von VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Bremen - Commercial

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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