

Nordenham / Einswarden

## Investment opportunity: Apartment building with 4 units – 3 rented

*Property ID: 24026077b*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 579 m<sup>2</sup>

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## At a glance

Property ID	24026077b	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 230 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	11	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	1908	Usable Space	ca. 291 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Rentable space	ca. 230 m <sup>2</sup>

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	272.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1908

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## The property



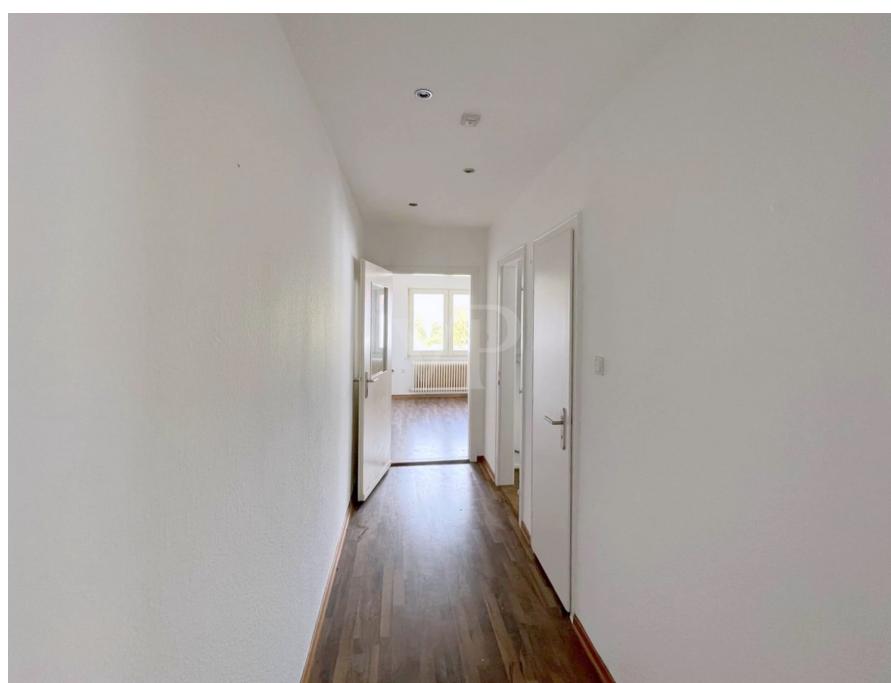
Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## The property



Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## The property



**Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## A first impression

In the Einswarden district of Nordenham, this multi-family house offers an opportunity to acquire as an investment property. Originally built around 1908, the house comprises four residential units. It has not yet been divided into condominiums (WEG). Three of the four units are currently rented. The apartment on the first floor, on the right, is currently vacant. An additional story was added to the attic around 1971. An expansion to five residential units was originally planned, but this was never realized. The attic is now available for communal use. The bathroom in the first-floor unit on the left was renovated around 2023. The entire house was repainted within the last three years. Each apartment is heated by its own individual heating system, which dates from approximately 1995, 2011, and 2021. The current net monthly rental income is approximately €853, and the annual net rental income is approximately €10,236. The tenancies have been in place since approximately 2015, 2016, and 2022, respectively. No rent increases have been implemented to date, meaning the net rental income has potential for growth. The projected net rental income of approximately €14,831 per annum is based on the 2024 rent index for the Wesermarsch district and would correspond to a yield of 6.47%. The house has a basement. Each tenant has access to a storage room in the basement. To protect the privacy of the tenants, no interior photos of the rented units have been published. If this house has piqued your interest, please don't hesitate to contact us now. We would be happy to arrange a viewing appointment. Our VON POLL FINANCE experts are available to answer any questions you may have regarding real estate financing and will prepare competitive offers for you, taking into account the current market situation.

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Details of amenities

- Kapitalanlage in Nordenham
- Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- drei der vier Wohneinheiten vermietet
- Grundstücksgröße ca. 579 m<sup>2</sup>
- dazugehörig ein weiteres Flurstück (Wegefläche) zur Größe von 88 m<sup>2</sup>
- ursprüngliches Baujahr ca. 1908
- Gesamtwohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche ca. 291 m<sup>2</sup>
- bauliche Veränderungen ca. 1963 und 1971
- je Wohnung eine eigene Etagenheizung (Baujahre ca. 1995 / 2011 / 2021 / 2021)
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Küchen im Eigentum der jeweiligen Mietpartei
- je Wohnung ein eigener Kellerraum
- je Wohnung eigene Strom- und Gaszähler
- Dachboden zur gemeinschaftlichen Nutzung
- zwei Parkplätze vorhanden
- monatliche Nettomieteinnahmen (Ist) ca. 853 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen (Ist) ca. 10.236 Euro
- Wohnung 1 EG ca. 52,09 m<sup>2</sup> zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 2EG ca. 61,14 m<sup>2</sup> zu 290,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 3 OG ca. 57,73 m<sup>2</sup> derzeit bezugsfrei
- Wohnung 4 OG ca. 58,77 m<sup>2</sup> zu 283,- mtl. Nettokaltmiete

**Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## All about the location

Dieses besondere Mehrfamilienhaus liegt in einer schönen Tempo-30-Zone im Stadtteil Einswarden der Stadt Nordenham, der größten Stadt im Landkreis Wesermarsch.

Im Stadtteil Einswarden befindet sich das Werk von Airbus Aerostructures mit ca. 2.300 Beschäftigten.

Nordenham ist über die Bundesstraße B212 mit der Weserregion und dem nordwestdeutschen Raum verbunden. Die Autobahn A29 ist über die B437 in ca. 30 Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Oldenburg und Wilhelmshaven.

Der Bahnhof Nordenham ist Endstation der Bahnlinie RB58, die stündlich über Hude nach Bremen fährt. Die Fahrzeit nach Bremen beträgt ca. 80 Minuten, nach Oldenburg ca. 45 Minuten.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Busverbindungen innerhalb Nordenhams sowie in die umliegenden Ortschaften sichergestellt.

Die Weserfähre bringt Fahrgäste und Fahrzeuge in wenigen Minuten auf die andere Flussseite und stellt eine direkte Verbindung zur Seestadt Bremerhaven her.

Der nächstgelegene größere Flughafen ist der ca. 75 km entfernte Flughafen Bremen, der sowohl mit der Bahn als auch mit dem Auto gut zu erreichen ist.

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 272.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg  
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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