Nordenham / Einswarden

Investitionschance: Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten – 3 vermietet

Property ID: 24026077b

PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 230 m^2 • **ROOMS:** 11 • **LAND AREA:** 579 m^2

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
Living Space	ca. 230 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bathrooms	4
Year of construction	1908
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	229.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 291 m²
Rentable space	ca. 230 m²

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	272.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
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

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

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

A first impression

Im Nordenhamer Stadtteil Einswarden bietet sich die Gelegenheit, dieses Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage zu erwerben.

Das Haus wurde ursprünglich um 1908 errichtet und verfügt über vier Wohneinheiten. Eine Teilung nach WEG hat bisher nicht stattgefunden. Drei der vier Wohneinheiten sind aktuell vermietet. Die Wohnung im ersten Obergeschoss rechts ist derzeit bezugsfrei.

Eine Aufstockung des Dachgeschosses erfolgte ca. 1971. Ursprünglich war eine Erweiterung auf fünf Wohneinheiten geplant. Diese wurde jedoch nie umgesetzt. Das Dachgeschoss steht nun zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

In der Wohneinheit im 1. Obergeschoss links wurde das Bad ca. 2023 erneuert. Das gesamte Haus erhielt ca. in den letzten drei Jahren einen neuen Anstrich. Die Wohnungen werden jeweils über eine Etagenheizung beheizt. Diese stammen ca. aus den Jahren 1995, 2011 und 2021.

Die monatlichen Nettomieteinnahmen (Ist) betragen ca. 853 Euro, die Nettomieteinnahmen p. a. (Ist) ca. 10.236 Euro. Die Mietverhältnisse bestehen seit ca. 2015, 2016 bzw. 2022. Mieterhöhungen erfolgten bisher nicht, sodass die Nettomieteinnahmen steigerungsfähig sind.

Die Nettomieteinnahmen p. a. (Soll) in Höhe von ca. 14.831 Euro basieren auf dem einfachen Mietspiegel 2024 des Landkreises Wesermarsch und würden einer Rendite von 6,47 % entsprechen.

Das Haus ist unterkellert. Im Kellergeschoss steht jedem Mieter ein Kellerraum zur Verfügung.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten veröffentlicht.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns jetzt. Wir vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die

aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Details of amenities

- Kapitalanlage in Nordenham
- Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- drei der vier Wohneinheiten vermietet
- Grundstücksgröße ca. 579 m²
- dazugehörig ein weiteres Flurstück (Wegefläche) zur Größe von 88 m²
- ursprüngliches Baujahr ca. 1908
- Gesamtwohnfläche ca. 230 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 291 m²
- 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 m² zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 2EG ca. 61,14 m² zu 290,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 3 OG ca. 57,73 m² derzeit bezugsfrei
- Wohnung 4 OG ca. 58,77 m² 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 272.80 kwh/(m²*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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérome Liebert

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com