

Nordenham / Einswarden

Rendite heben: MFH mit 3 von 4 vermieteten Einheiten

Property ID: 24026077n

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 667 m²

Property ID: 24026077n - 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: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

At a glance

Property ID	24026077n
Living Space	ca. 230 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bathrooms	4
Year of construction	1908

Purchase Price	215.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
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 m ²
Rentable space	ca. 230 m ²

Property ID: 24026077n - 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: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

The property



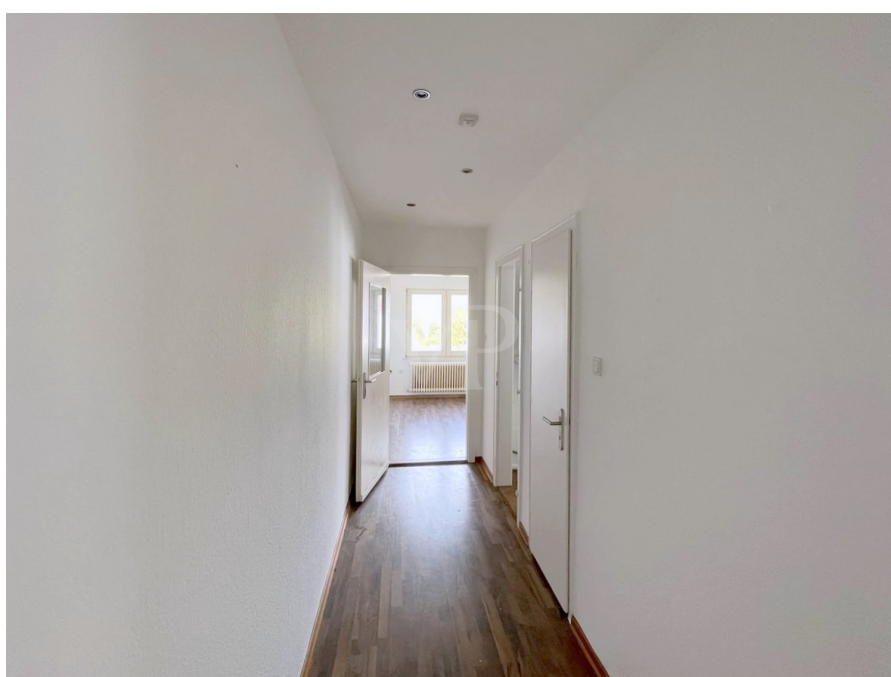
Property ID: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

The property



Property ID: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

The property



Property ID: 24026077n - 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: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

A first impression

Dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet Investoren ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial und eine realisierbare Rendite von deutlich über sechs Prozent.

Das ca. 1908 errichtete Haus verfügt derzeit über vier Wohneinheiten, von denen aktuell drei vermietet sind. Die rechte Obergeschosswohnung ist frei und ermöglicht somit eine sofortige Steigerung der Mieteinnahmen. Eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde bislang nicht vorgenommen.

Das Dachgeschoss wurde etwa im Jahr 1971 aufgestockt. Ursprünglich war eine Erweiterung auf insgesamt fünf Wohneinheiten vorgesehen. Der Ausbau zu einer eigenständigen Dachgeschosswohnung wurde jedoch bisher nicht umgesetzt.

In der linken Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2023 das Badezimmer erneuert. Zudem erhielt das gesamte Gebäude vor etwa drei Jahren einen neuen Außenanstrich. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über separate Etagenheizungen aus den Jahren 1995, 2011 und 2021.

Aktuell belaufen sich die monatlichen Nettomieteinnahmen auf ca. 853 Euro, was jährlichen Nettomieteinnahmen von rund 10.236 Euro entspricht. Die Mietverhältnisse bestehen seit ca. 2015, 2016 und 2022, Mieterhöhungen wurden bislang nicht vorgenommen, sodass ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial besteht.

Auf Basis des einfachen Mietspiegels 2024 des Landkreises Wesermarsch ergeben sich jährliche SOLL-Nettomieteinnahmen von ca. 14.832 Euro. Dies würde einer attraktiven Rendite von rund 6,47 % entsprechen.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Jeder Wohneinheit steht ein eigener Kellerraum sowie weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, senden Sie uns gerne Ihre Kontaktanfrage. 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: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Details of amenities

- Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- aktuell drei der vier Wohneinheiten vermietet
- Grundstücksgroße ca. 579 m²
- zusätzlich ein weiteres Flurstück (Wegefläche) zur Größe von 88 m²
- ursprüngliches Baujahr ca. 1908
- Gesamtwohnfläche ca. 230 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 291 m², darunter Vollkeller, Dachboden und Geräteraum
- 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
- Parkplätze vor dem Gebäude vorhanden
- monatliche Nettomieteinnahmen derzeit ca. 853 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen derzeit ca. 10.236 Euro
- Wohnung 1 EG ca. 52 m² zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 2 EG ca. 61 m² zu 290,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 3 OG ca. 58 m² aktuell bezugsfrei
- Wohnung 4 OG ca. 59 m² zu 283,- mtl. Nettokaltmiete
- jährliche SOLL-Nettomieteinnahmen von ca. 14.832 Euro möglich

Property ID: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

All about the location

Dieses 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 u.a. das Werk von Airbus Aerostructures mit über 3.000 Beschäftigten. Die unmittelbare Nähe zum dortigen Gewerbegebiet bietet eine gute Basis für lückenlose Vermietung der einzelnen Wohnungen.

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: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Other information

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.

Property ID: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jérôme 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