

Nordenham / Einswarden

Oportunidad de inversión: Edificio de apartamentos de 4 unidades – 3 alquiladas

Número de propiedad: 24026077b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 229.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m² • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m²

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

De un vistazo

Número de propiedad	24026077b
Superficie habitable	ca. 230 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Baños	4
Año de construcción	1908
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	229.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 291 m ²
Superficie alquilable	ca. 230 m ²

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	272.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.08.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1908

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propiedad



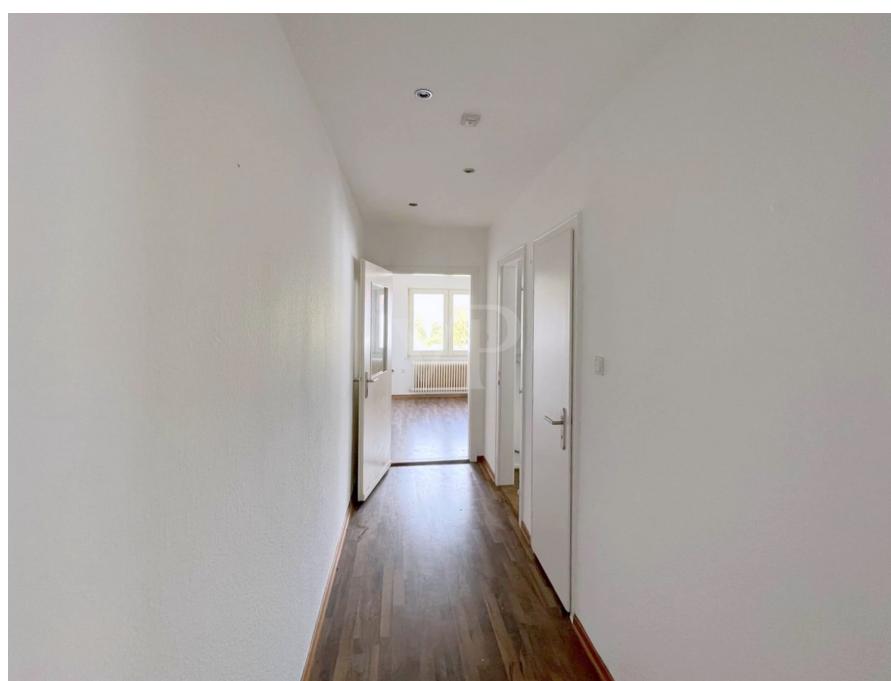
Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propiedad



Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propiedad



Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propiedad

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

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Una primera impresión

En el distrito de Einswarden de Nordenham, esta casa multifamiliar ofrece la oportunidad de adquirirla como inversión. Construida originalmente alrededor de 1908, la casa consta de cuatro unidades residenciales. Aún no se ha dividido en condominios (WEG). Tres de las cuatro unidades están actualmente alquiladas. El apartamento de la primera planta, a la derecha, está actualmente vacío. Alrededor de 1971 se añadió una planta al ático. Originalmente se planeó una ampliación a cinco unidades residenciales, pero nunca se realizó. El ático ahora es de uso común. El baño de la unidad de la primera planta a la izquierda se renovó alrededor de 2023. Toda la casa se pintó en los últimos tres años. Cada apartamento cuenta con su propio sistema de calefacción individual, que data de aproximadamente 1995, 2011 y 2021. Los ingresos netos por alquiler mensuales actuales son de aproximadamente 853 € y los ingresos netos por alquiler anuales de aproximadamente 10.236 €. Los alquileres están vigentes desde aproximadamente 2015, 2016 y 2022, respectivamente. Hasta la fecha, no se han implementado aumentos de alquiler, lo que significa que los ingresos netos por alquiler tienen potencial de crecimiento. Los ingresos netos por alquiler proyectados, de aproximadamente 14.831 € anuales, se basan en el índice de alquileres de 2024 para el distrito de Wesermarsch y corresponderían a una rentabilidad del 6,47 %. La casa dispone de sótano. Cada inquilino tiene acceso a un trastero en el sótano. Para proteger la privacidad de los inquilinos, no se han publicado fotos del interior de las unidades alquiladas. Si esta casa ha despertado su interés, no dude en contactarnos. Estaremos encantados de concertar una visita. Nuestros expertos de VON POLL FINANCE están a su disposición para responder a cualquier pregunta que tenga sobre financiación inmobiliaria y prepararán ofertas competitivas para usted, teniendo en cuenta la situación actual del mercado.

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Otros datos

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 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

Número de propiedad: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com