

Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Edificio residencial y comercial - alquiler aprox. 83.000 € con ajuste automático - factor 12,5

*Número de propiedad: 25203042*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.025.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 849,37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 30 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 424 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

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

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## De un vistazo

Número de propiedad	25203042
Superficie habitable	ca. 849,37 m <sup>2</sup>
Habitaciones	30
Dormitorios	12
Baños	14
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.025.000 EUR
Comisión	Käuferprovision 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2008
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 138.2 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 987 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	110.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.02.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2003

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



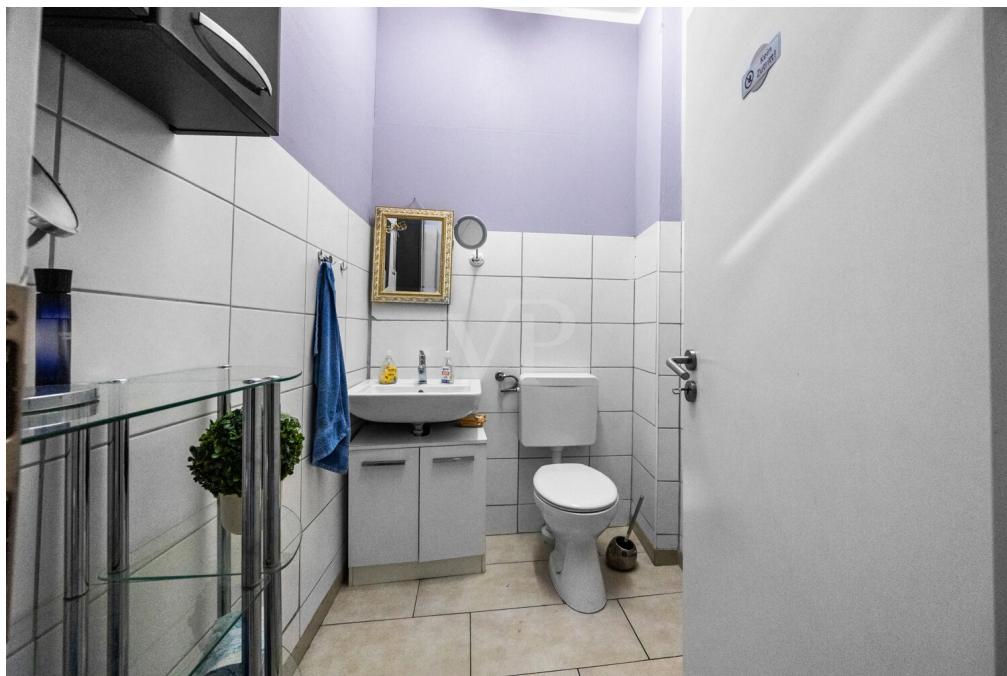
Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



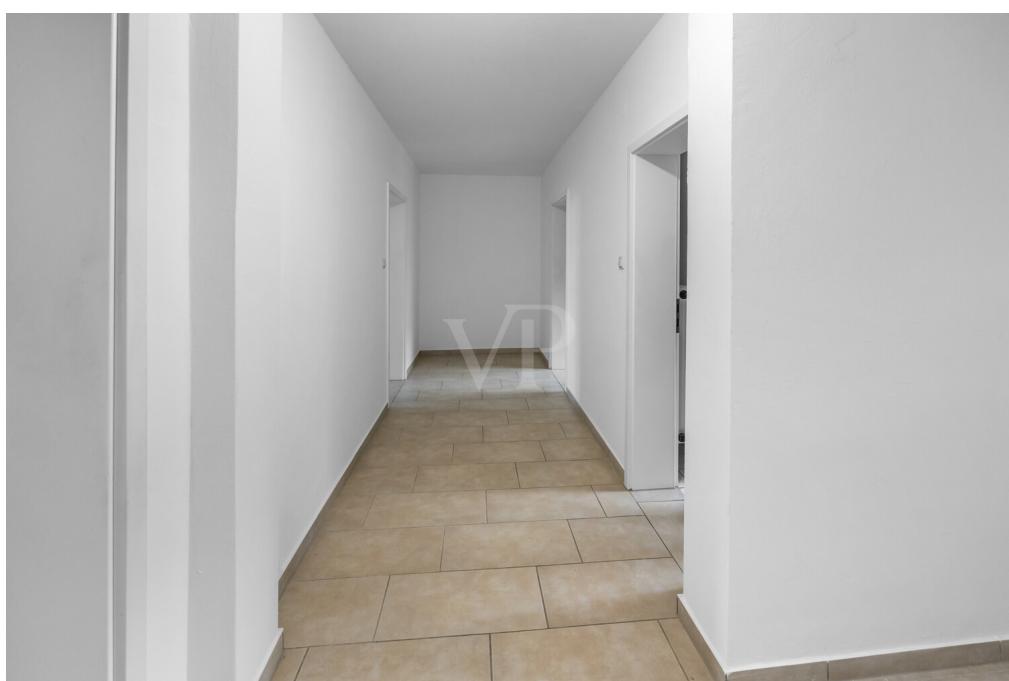
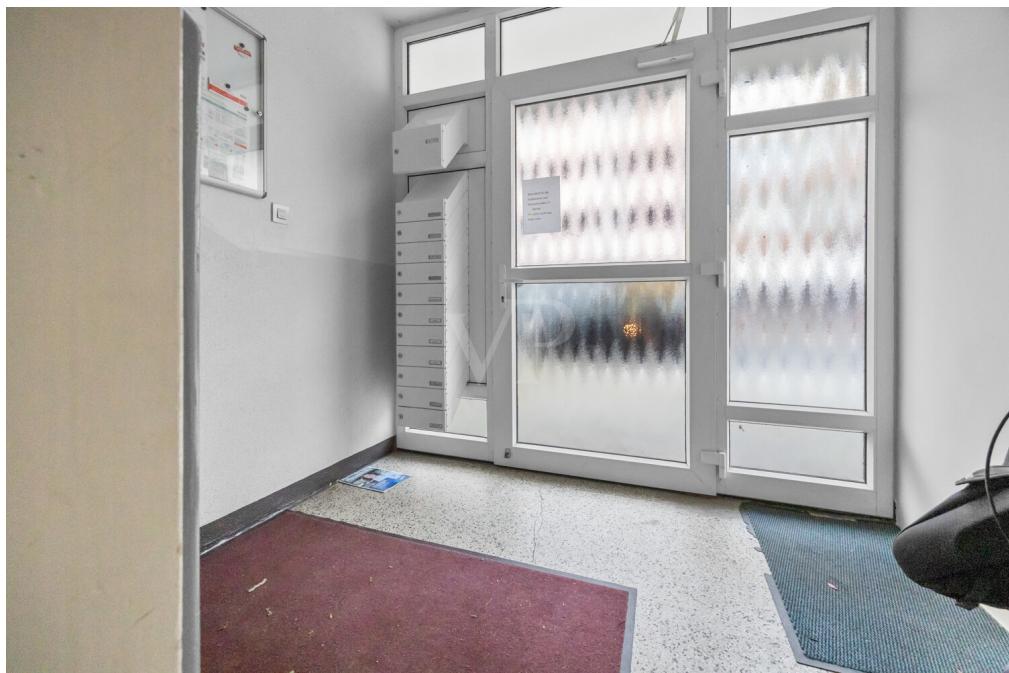
Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



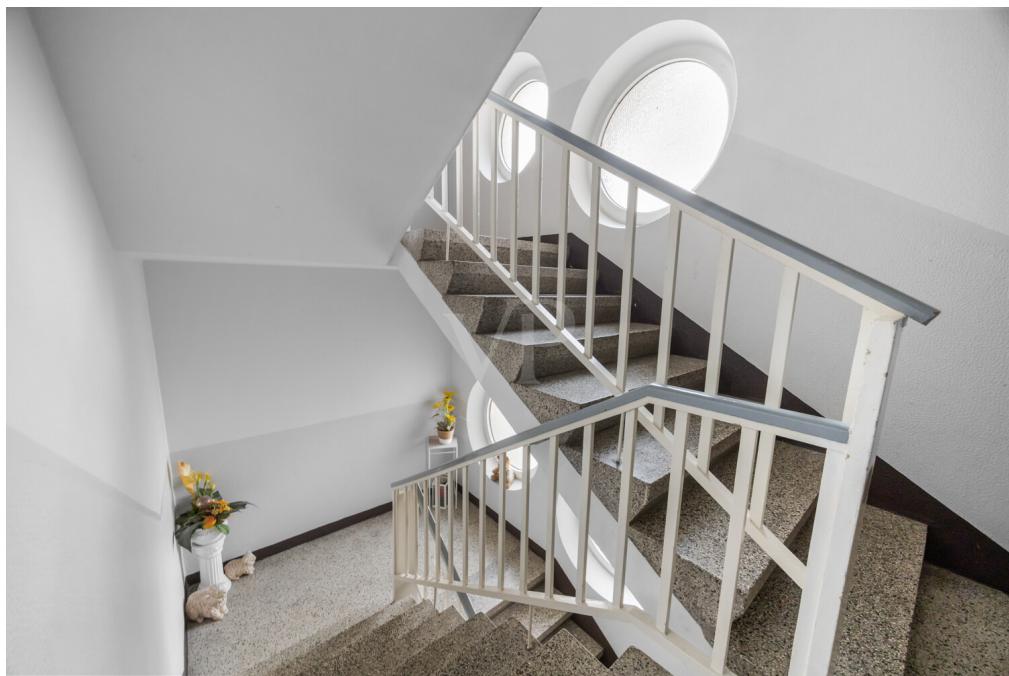
Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## La propiedad



**Hermann Mehrdens**  
Dipl. Kaufmann (FH)  
Geschäftsstellenleiter Wilhelmshaven & Jever

VON POLL IMMOBILIEN  
Partner-Shops Wilhelmshaven & Jever

Marktstraße 19 | 26382 Wilhelmshaven  
T.: 04421 - 96 68 19 0

Wangerstraße 2 | 26441 Jever  
T.: 04461 - 91 74 52 0  
hermann.merthens@von-poll.com

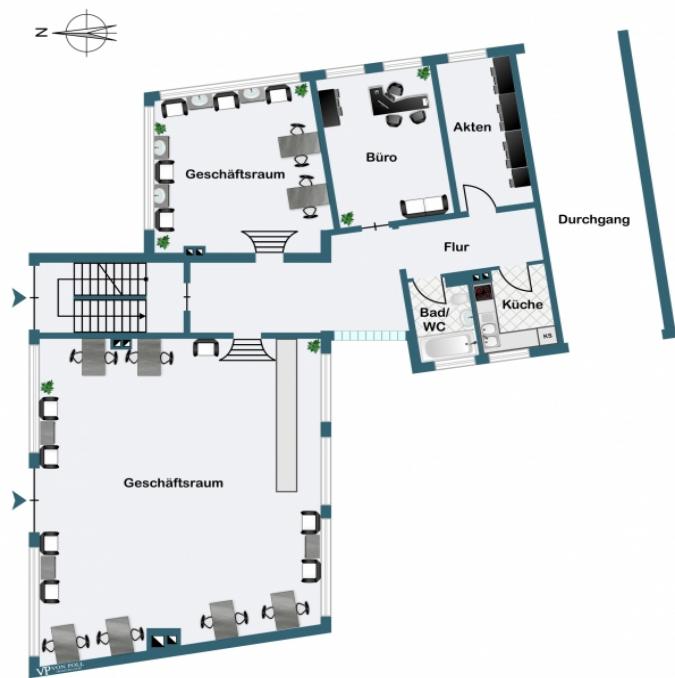
Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir  
Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Planos de planta

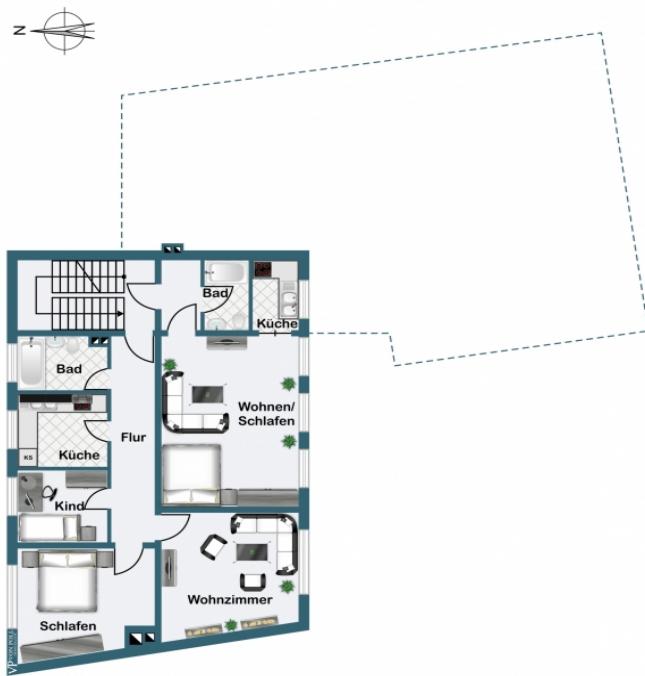












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Una primera impresión

Dieses modernisierte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1960 präsentiert sich als renditestarke Immobilie in äußerst zentraler Lage direkt am Bismarckplatz. Das Objekt umfasst eine großzügige Wohn- und Nutzfläche von etwa 987m<sup>2</sup>, verteilt auf zwölf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten. Das Grundstück erstreckt sich über rund 424 m<sup>2</sup> und ist damit bestens nutzbar.

Die architektonische Gestaltung des Hauses erlaubt eine vielseitige Nutzung der Einheiten. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 29,5 m<sup>2</sup> bis 99,57 m<sup>2</sup> und sprechen damit ein breites Spektrum an Mietern an – von Einzelpersonen bis hin zu Familien. Das Raumangebot ist unterteilt in vier Einzimmer-Appartements, eine Zweizimmerwohnung, vier Dreizimmerwohnungen (davon drei mit jeweils zwei Balkonen) sowie drei Vierzimmerwohnungen, die jeweils über einen großzügigen Südbalkon verfügen.

Ergänzt wird dieses Wohnangebot durch zwei attraktive Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 138m<sup>2</sup>, die sich flexibel an wechselnde unternehmerische Bedürfnisse anpassen lassen. Durch die zentrale Lage ist eine nachhaltige Vermietbarkeit der Gewerbeälehen gegeben.

Die Ausstattung des Hauses ist als funktional und zeitgemäß zu bewerten. Seit dem Jahr 2015 wurden mehrere umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung mehrere Bäder, Küchen und Bodenbeläge sowie eine umfassende Dachsanierung. Sämtliche Fenster sind isolierverglast und mit modernen Kipp- und Drehbeschlägen versehen. Die zentrale Ölheizung aus dem Jahr 2003 sorgt weiterhin effektiv für angenehme Wärme im gesamten Gebäude.

Ein weiterer Vorteil ist die vollständige Unterkellerung des Gebäudes: Allen Mietern stehen separate Abstellräume zur Verfügung, was zusätzliche praktische Nutzfläche bietet. Die Mietverträge für die Wohneinheiten beinhalten eine jährliche Anpassung um 3%.

Hervorzuheben ist die exzellente Infrastruktur: Der Busbahnhof befindet sich nur 20 Meter entfernt, was sowohl für Bewohner als auch für Gewerbetreibende eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Die Innenstadtlage am Bismarckplatz bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe.

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Investoren, die auf der Suche nach einem renditeorientierten Objekt mit Entwicklungspotenzial sind. Die Kombination aus vielseitigen Wohnungsgrößen, guter Mieterstruktur, effizienter Raumaufteilung, zentraler Lage und nachhaltiger Mietentwicklung macht dieses Wohn- und Geschäftshaus zu einer lohnenden Option.

Bei weitergehendem Interesse vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin vor Ort – kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen.

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1960
- Gesamtfläche ca. 987 m<sup>2</sup>, davon 12 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- Grundstücksgröße ca. 424 m<sup>2</sup>
- Wohnungsgrößen zwischen ca. 29,5 m<sup>2</sup> und 99,6 m<sup>2</sup>
- Aufteilung: 4 Einzimmerwohnungen, 1 Zweizimmerwohnung, 4 Dreizimmerwohnungen (davon 3 mit je zwei Balkonen), 3 Vierzimmerwohnungen mit Südbalkon
- Gewerbeflächen gesamt ca. 138m<sup>2</sup>, flexibel nutzbar, gute Sichtlage und nachhaltige Vermietbarkeit
- Seit 2015 mehrere Modernisierungen
- Isolierverglaste Fenster mit modernen Kipp- und Drehbeschlägen
- Zentrale Ölheizung (Baujahr 2003)
- Voll unterkellert, separate Abstellräume für alle Mieter
- Jährliche Mietanpassung um 3 % in den Wohnmietverträgen vereinbart
- Sehr gute Infrastruktur
- Solide Mieterstruktur, stabile Erträge und nachhaltige Vermietbarkeit
- Renditestarkes Anlageobjekt mit attraktivem Entwicklungspotenzial

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Todo sobre la ubicación

Wilhelmshaven presenta una ciudad con una población estable y una estructura de edad diversificada, respaldada por una sólida infraestructura. La ubicación estratégica en el centro del norte de Alemania, así como la conexión vial y ferroviaria, hacen de la ciudad un atractivo destino para inversores. El mercado inmobiliario estable y el sector portuario y marítimo, así como las industrias de servicios y producción, proporcionan una base sólida para una inversión futurista en un entorno tranquilo y cercano a la costa.

La excepcional infraestructura de Wilhelmshaven se refleja en la cercanía de numerosas instalaciones clave. En el campo de la movilidad, el terminal de autobuses en la plaza Bismarck es accesible a pie en menos de un minuto, así como las estaciones de autobuses en el centro y en la calle Ulmenstraße. El principal terminal ferroviario, el Hauptbahnhof, está a solo 14 minutos a pie y ofrece excelentes conexiones para viajeros y trabajadores. La atención a la salud es garantizada por numerosos médicos, dentistas y farmacias en la cercanía, incluyendo una farmacia a solo dos minutos a pie y varias clínicas y oficinas de atención médica en el radio de varios minutos.

El amplio y variado ofrecimiento gastronómico de Wilhelmshaven incluye restaurantes de primera calidad y cafeterías, como el MING GARTEN, que invita a disfrutar de momentos de placer y subraya la calidad de vida local. Los espacios para el ocio y la salud, como el InForm FitnessCLUB y el Kurpark, están bien comunicados y accesibles a pie en pocos minutos. Las tiendas y las oportunidades de compra, como Netto, EDEKA y Rewe, están disponibles a solo 8 a 9 minutos a pie y garantizan una nutrición conveniente y accesible.

Para el inversor exigente, Wilhelmshaven ofrece una combinación única de una base económica estable, una infraestructura destacada y un entorno que combina la tranquilidad y la actividad. La ubicación, que combina la belleza marítima y la proximidad a la ciudad, convence a través de su equilibrio entre la paz y la actividad, la belleza natural y la actividad humana, convirtiéndola en un destino ideal para una inversión de capital.

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 110.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Número de propiedad: 25203042 - 26384 Wilhelmshaven-Heppens – Heppens

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Hermann Mehrtens

---

Marktstraße 19, 26382 Wilhelmshaven

Tel.: +49 4421 - 96 68 19 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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