Nordenham / Einswarden

Opportunité d'investissement : Immeuble d'appartements de 4 logements – 3 loués

CODE DU BIEN: 24026077b

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 230 m^2 • **PIÈCES:** 11 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 579 m^2

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24026077b
Surface habitable	ca. 230 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Salles de bains	4
Année de construction	1908
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	229.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 291 m²
Espace locatif	ca. 230 m²

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	272.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1908

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propriété

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propriété

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propriété

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Une première impression

Dans le quartier d'Einswarden à Nordenham, cet immeuble de rapport offre une opportunité d'investissement. Construit vers 1908, il comprend quatre logements. Il n'a pas encore été divisé en copropriété (WEG). Trois des quatre logements sont actuellement loués. L'appartement du premier étage, à droite, est vacant. Un étage supplémentaire a été aménagé dans les combles vers 1971. Un projet d'extension à cinq logements était initialement prévu, mais n'a jamais abouti. Les combles sont désormais accessibles aux copropriétaires. La salle de bain du logement du premier étage, à gauche, a été rénovée vers 2023. L'ensemble de l'immeuble a été repeint au cours des trois dernières années. Chaque appartement dispose de son propre système de chauffage individuel, datant respectivement de 1995, 2011 et 2021. Le loyer mensuel net actuel est d'environ 853 € et le loyer annuel net d'environ 10 236 €. Les baux sont en vigueur depuis environ 2015, 2016 et 2022 respectivement. Aucun loyer n'a été augmenté à ce jour, ce qui signifie que le revenu locatif net présente un potentiel de croissance. Le revenu locatif net projeté, d'environ 14 831 € par an, est basé sur l'indice des loyers de 2024 pour le quartier de Wesermarsch et correspondrait à un rendement de 6,47 %. La maison dispose d'un sous-sol. Chaque locataire a accès à un local de rangement au sous-sol. Afin de préserver la vie privée des locataires, aucune photo intérieure des logements loués n'a été publiée. Si cette maison vous intéresse, n'hésitez pas à nous contacter dès maintenant. Nous serons ravis d'organiser une visite. Nos experts de VON POLL FINANCE sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions concernant le financement immobilier et vous prépareront des offres compétitives, en tenant compte de la situation actuelle du marché.

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérome Liebert

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com