

Nordenham / Einswarden

## Befektetési lehetőség: 4 lakásos társasház – ebből 3 bérbe adható

VP azonosító: 24026077b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 579 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Áttekintés

VP azonosító	24026077b	Vételár	229.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 230 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2021
Szobák	11	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	4	Hasznos terület	ca. 291 m <sup>2</sup>
Építés éve	1908	Bérelheto terület	ca. 230 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	272.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1908

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Az ingatlan



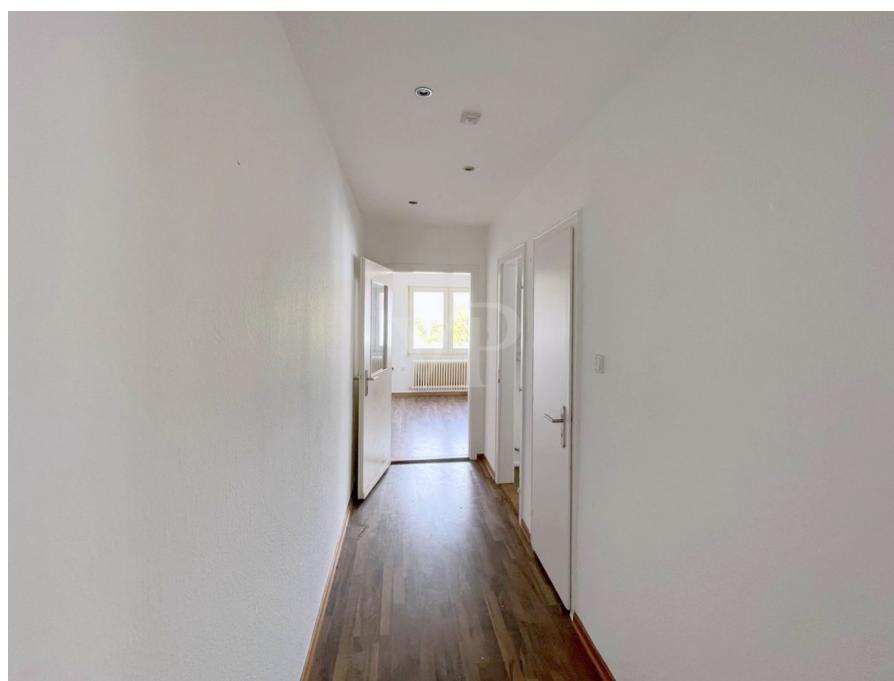
VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Emswarden

## Az ingatlan

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

**VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einskyden**

## Az elso benyomás

Nordenham Einskyden kerületében található ez a többlekásos ház, amely befektetésként is megvásárolható. Az eredetileg 1908 körül épült ház négy lakóegységből áll. Még nem osztották fel társasházakra (WEG). A négy egységből három jelenleg bérbe van adva. Az elso emeleten, jobb oldalon található lakás jelenleg üres. 1971 körül egy emelettel bővítették a padlást. Eredetileg öt lakóegységre való bővítést terveztek, de ez soha nem valósult meg. A padlás most közös használatra áll rendelkezésre. A bal oldalon található elso emeleti lakás fürdőszobáját 2023 körül újították fel. Az egész házat az elmúlt három évben újrafestették. minden lakást saját, egyedi futési rendszer fut, amely körülbelül 1995-bol, 2011-bol és 2021-bol származik. A jelenlegi nettó havi bérleti díjbevétele körülbelül 853 euró, az éves nettó bérleti díjbevétele pedig körülbelül 10 236 euró. A bérleti szerződések körülbelül 2015, 2016 és 2022 óta vannak érvényben. A mai napig nem történt bérleti díj emelés, ami azt jelenti, hogy a nettó bérleti díjbevételek növekedési potenciállal rendelkezik. A várható nettó bérleti díjbevételek, amely évi körülbelül 14 831 euró, a Wesermarsch kerület 2024-es bérleti díjindexén alapul, és 6,47%-os hozamnak felelne meg. A házhoz pince tartozik. minden bérleti szerződésben a bérleti lakásról nem tettünk közzé belső fotókat. Ha ez a ház felkeltette érdeklődését, kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk most. Örömmel egyeztetünk egy megtekintési időpontot. VON POLL FINANCE szakérteink készséggel válaszolnak az ingatlanfinanszírozással kapcsolatos kérdéseire, és versenyképes ajánlatokat készítenek Önnek, figyelembe véve a jelenlegi piaci helyzetet.

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Emswarden

## Részletes felszereltség

- Kapitalanlage in Nordenham
- Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- drei der vier Wohneinheiten vermietet
- Grundstücksgröße ca. 579 m<sup>2</sup>
- dazugehörig ein weiteres Flurstück (Wegefläche) zur Größe von 88 m<sup>2</sup>
- ursprüngliches Baujahr ca. 1908
- Gesamtwohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche ca. 291 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 2EG ca. 61,14 m<sup>2</sup> zu 290,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 3 OG ca. 57,73 m<sup>2</sup> derzeit bezugsfrei
- Wohnung 4 OG ca. 58,77 m<sup>2</sup> zu 283,- mtl. Nettokaltmiete

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einskyarden

## Minden a helyszínrol

Dieses besondere Mehrfamilienhaus liegt in einer schönen Tempo-30-Zone im Stadtteil Einskyarden der Stadt Nordenham, der größten Stadt im Landkreis Wesermarsch.

Im Stadtteil Einskyarden 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.

**VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Emswarden**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 272.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Emswarden**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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