

Nordenham / Einswarden

Befektetési lehetőség: 4 lakásos társasház – ebből 3 bérbe adható

VP azonosító: 24026077b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 579 m²

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

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

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Áttekintés

VP azonosító	24026077b
Hasznos lakótér	ca. 230 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Fürdoszobák	4
Építés éve	1908
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	229.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 291 m ²
Bérelhető terület	ca. 230 m ²

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	272.80 kWh/m²a
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 / Einswarden

Az ingatlan

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

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Az első benyomás

Nordenham Einswarden kerületében található ez a többlakásos 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 első 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 első emeleti lakás fürdőszobáját 2023 körül újították fel. Az egész házat az elmúlt három évben újrafestették. Minden lakást saját, egyedi fűtési rendszer fut, amely körülbelül 1995-ből, 2011-ből és 2021-ből 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 díjbevétele növekedési potenciállal rendelkezik. A várható nettó bérleti díjbevétele, 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 bérlőnek hozzáférése van egy tárolóhelyiséghez az alagsorban. A bérlők magánéletének védelme érdekében a bérelt lakásokról 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 szakértőink készséggel válaszolnak az ingatlanfinanszírozással kapcsolatos kérdéseire, és versenyképes ajánlatokat készítenek Önnek, figyelembe véve a jelenlegi piaci helyzetet.

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com