

Nordenham / Einswarden

## Opportunità di investimento: condominio con 4 unità - 3 affittate

*Codice oggetto: 24026077b*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24026077b
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Bagni	4
Anno di costruzione	1908
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 291 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 230 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	272.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1908

Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## La proprietà



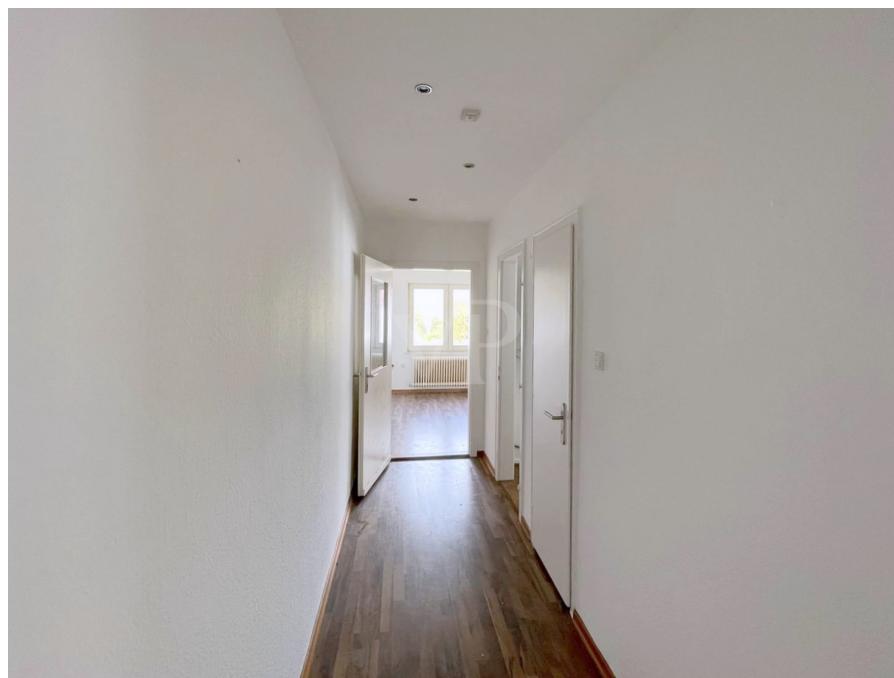
Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## La proprietà



Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## La proprietà



Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Una prima impressione

Nel quartiere Einswarden di Nordenham, questa casa plurifamiliare offre l'opportunità di acquistare un immobile a scopo di investimento. Costruita originariamente intorno al 1908, la casa comprende quattro unità abitative. Non è ancora stata suddivisa in condomini (WEG). Tre delle quattro unità sono attualmente affittate. L'appartamento al primo piano, sulla destra, è attualmente libero. Un ulteriore piano è stato aggiunto alla soffitta intorno al 1971. Inizialmente era previsto un ampliamento a cinque unità abitative, ma non è mai stato realizzato. La soffitta è ora disponibile per uso comune. Il bagno nell'unità al primo piano sulla sinistra è stato ristrutturato intorno al 2023. L'intera casa è stata ridipinta negli ultimi tre anni. Ogni appartamento è riscaldato da un proprio impianto di riscaldamento individuale, risalente approssimativamente al 1995, 2011 e 2021.

L'attuale reddito netto mensile da locazione è di circa 853 € e il reddito netto annuo da locazione è di circa 10.236 €. Gli affitti sono in vigore rispettivamente dal 2015, 2016 e 2022 circa. Ad oggi non sono stati apportati aumenti di canone, il che significa che il reddito netto da locazione presenta un potenziale di crescita. Il reddito netto da locazione previsto di circa 14.831 euro all'anno si basa sull'indice degli affitti del 2024 per il distretto di Wesermarsch e corrisponderebbe a un rendimento del 6,47%. La casa dispone di un seminterrato. Ogni inquilino ha accesso a un ripostiglio nel seminterrato. Per tutelare la privacy degli inquilini, non sono state pubblicate foto degli interni delle unità abitative in affitto. Se questa casa ha suscitato il vostro interesse, non esitate a contattarci. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. I nostri esperti VON POLL FINANCE sono a vostra disposizione per rispondere a qualsiasi domanda in merito al finanziamento immobiliare e vi prepareranno offerte competitive, tenendo conto dell'attuale situazione di mercato.

Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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