Nordenham / Einswarden

RESERVIERT – Volles Potenzial abrufen: MFH mit ungeschliffenem Ertragspotenzial

Objektnummer: 24026077n



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 667 m²

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Auf einen Blick

Objektnummer	24026077n
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	4
Baujahr	1908

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 291 m²
Vermietbare Fläche	ca. 230 m²

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	272.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Die Immobilie





Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Die Immobilie





Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Die Immobilie





Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Die Immobilie





Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Die Immobilie

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

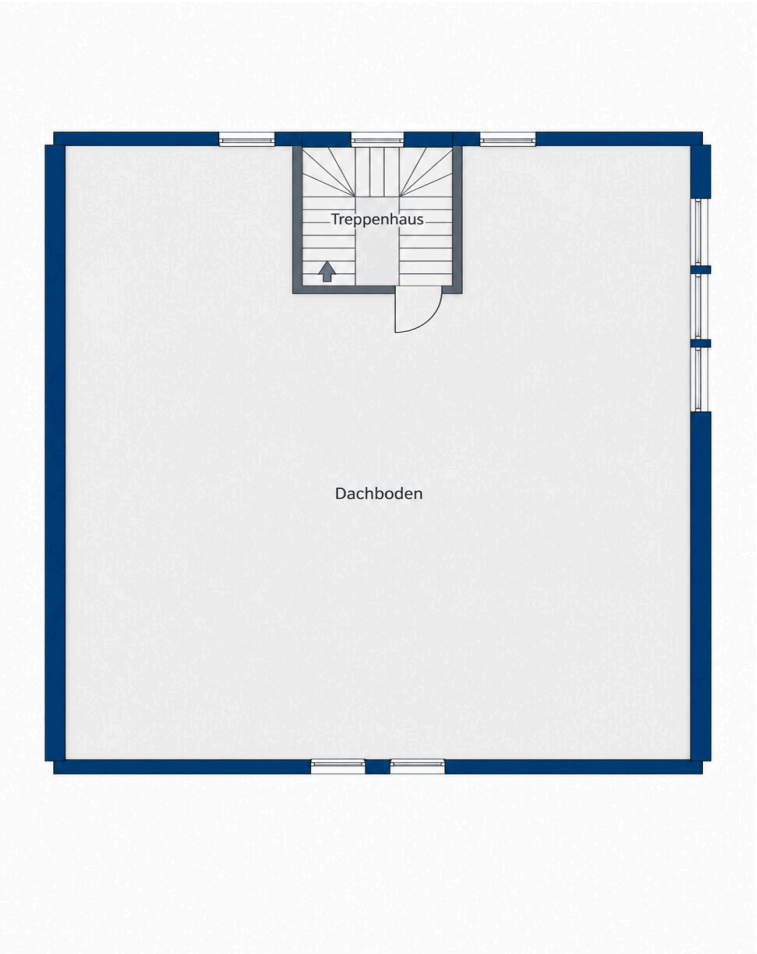
Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Grundrisse

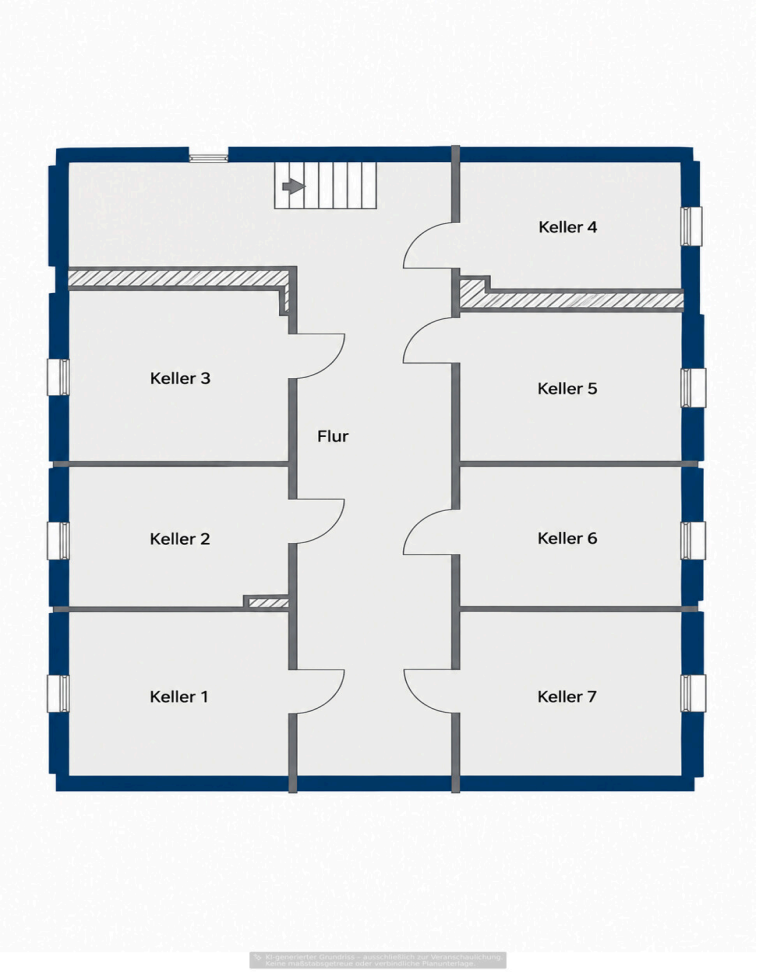




Ki-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Ki-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus bietet Investoren ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial und eine realisierbare Rendite von deutlich über sechs Prozent.

Das ca. 1908 errichtete Haus verfügt derzeit über vier Wohneinheiten, von denen aktuell drei vermietet sind. Die rechte Obergeschosswohnung ist frei und ermöglicht somit eine sofortige Steigerung der Mieteinnahmen. Eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde bislang nicht vorgenommen.

Das Dachgeschoss wurde etwa im Jahr 1971 aufgestockt. Ursprünglich war eine Erweiterung auf insgesamt fünf Wohneinheiten vorgesehen. Der Ausbau zu einer eigenständigen Dachgeschosswohnung wurde jedoch bisher nicht umgesetzt.

In der linken Obergeschosswohnung wurde im Jahr 2023 das Badezimmer erneuert. Zudem erhielt das gesamte Gebäude vor etwa drei Jahren einen neuen Außenanstrich. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über separate Etagenheizungen aus den Jahren 1995, 2011 und 2021.

Aktuell belaufen sich die monatlichen Nettomieteinnahmen auf ca. 853 Euro, was jährlichen Nettomieteinnahmen von rund 10.236 Euro entspricht. Die Mietverhältnisse bestehen seit ca. 2015, 2016 und 2022, Mieterhöhungen wurden bislang nicht vorgenommen, sodass ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial besteht.

Auf Basis des einfachen Mietspiegels 2024 des Landkreises Wesermarsch ergeben sich jährliche SOLL-Nettomieteinnahmen von ca. 14.832 Euro. Dies würde einer attraktiven Rendite von rund 6,47 % entsprechen.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Jeder Wohneinheit steht ein eigener Kellerraum sowie weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, senden Sie uns gerne Ihre Kontaktanfrage. Wir vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- aktuell drei der vier Wohneinheiten vermietet
- Grundstücksgröße ca. 579 m²
- zusätzlich ein weiteres Flurstück (Wegefläche) zur Größe von 88 m²
- ursprüngliches Baujahr ca. 1908
- Gesamtwohnfläche ca. 230 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 291 m², darunter Vollkeller, Dachboden und Geräteraum
- 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
- Parkplätze vor dem Gebäude
- monatliche Nettomieteinnahmen derzeit ca. 853 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen derzeit ca. 10.236 Euro
- Wohnung 1 EG ca. 52 m² zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 2 EG ca. 61 m² zu 290,- mtl. Nettokaltmiete
- Wohnung 3 OG ca. 58 m² aktuell bezugsfrei
- Wohnung 4 OG ca. 59 m² zu 283,- mtl. Nettokaltmiete
- jährliche SOLL-Nettomieteinnahmen von ca. 14.832 Euro möglich

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Alles zum Standort

Dieses 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 u.a. das Werk von Airbus Aerostructures mit über 3.000 Beschäftigten. Die unmittelbare Nähe zum dortigen Gewerbegebiet bietet ein gute Basis für lückenlose Vermietung der einzelnen Wohnungen.

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.

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24026077n - 26954 Nordenham / Einswarden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com