

Nordenham / Einswarden

## Investitionschance: Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten – 3 vermietet

Objektnummer: 24026077b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 579 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

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

Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24026077b     |
| Wohnfläche   | ca. 230 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 11            |
| Badezimmer   | 4             |
| Baujahr      | 1908          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 229.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 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: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 272.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.08.2034    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1908           |

Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Die Immobilie



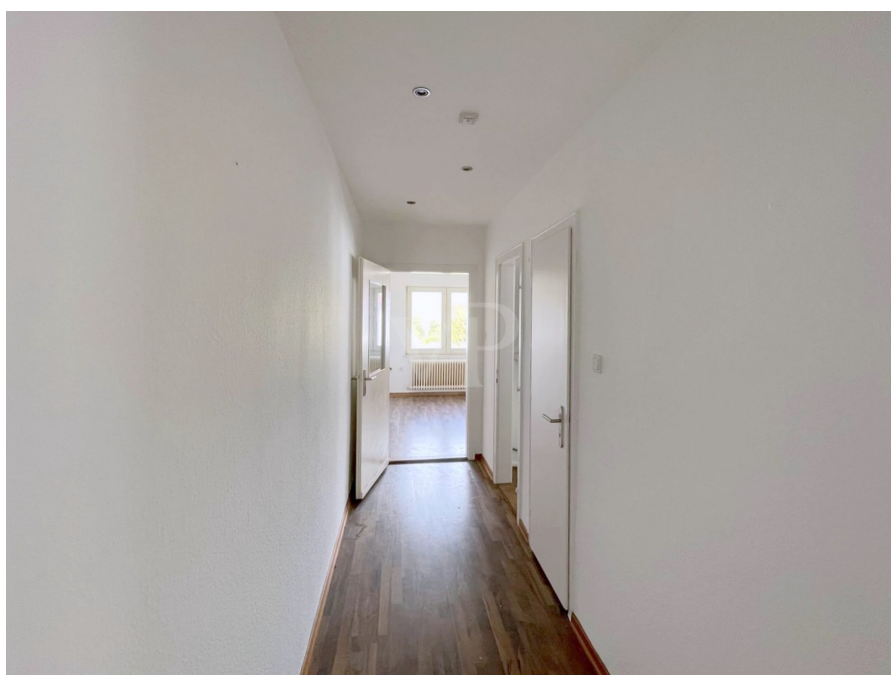
Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## Ein erster Eindruck

Im Nordenhamer Stadtteil Einswarden bietet sich die Gelegenheit, dieses Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage zu erwerben.

Das Haus wurde ursprünglich um 1908 errichtet und verfügt über vier Wohneinheiten. Eine Teilung nach WEG hat bisher nicht stattgefunden. Drei der vier Wohneinheiten sind aktuell vermietet. Die Wohnung im ersten Obergeschoss rechts ist derzeit bezugsfrei.

Eine Aufstockung des Dachgeschosses erfolgte ca. 1971. Ursprünglich war eine Erweiterung auf fünf Wohneinheiten geplant. Diese wurde jedoch nie umgesetzt. Das Dachgeschoss steht nun zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

In der Wohneinheit im 1. Obergeschoss links wurde das Bad ca. 2023 erneuert. Das gesamte Haus erhielt ca. in den letzten drei Jahren einen neuen Anstrich. Die Wohnungen werden jeweils über eine Etagenheizung beheizt. Diese stammen ca. aus den Jahren 1995, 2011 und 2021.

Die monatlichen Nettomieteinnahmen (Ist) betragen ca. 853 Euro, die Nettomieteinnahmen p. a. (Ist) ca. 10.236 Euro. Die Mietverhältnisse bestehen seit ca. 2015, 2016 bzw. 2022. Mieterhöhungen erfolgten bisher nicht, sodass die Nettomieteinnahmen steigerungsfähig sind.

Die Nettomieteinnahmen p. a. (Soll) in Höhe von ca. 14.831 Euro basieren auf dem einfachen Mietspiegel 2024 des Landkreises Wesermarsch und würden einer Rendite von 6,47 % entsprechen.

Das Haus ist unterkellert. Im Kellergeschoss steht jedem Mieter ein Kellerraum zur Verfügung.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten veröffentlicht.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns jetzt. 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: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden**

## Alles zum Standort

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 Flusseite 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: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Objektnummer: 24026077b - 26954 Nordenham / Einswarden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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