

Wilhelmshaven

# Wilhelmshaven: Kernsaniertes und modernisiertes Mehrfamilienhaus, 12 WE / FeWo, Faktor 12,83

Objektnummer: 2433530C



KAUFPREIS: 3.499.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 482 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

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

Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick

Objektnummer	2433530C	Kaufpreis	3.499.000 EUR
Baujahr	1909	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
		Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 981 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.03.2033	Endenergiebedarf	82.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie





Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

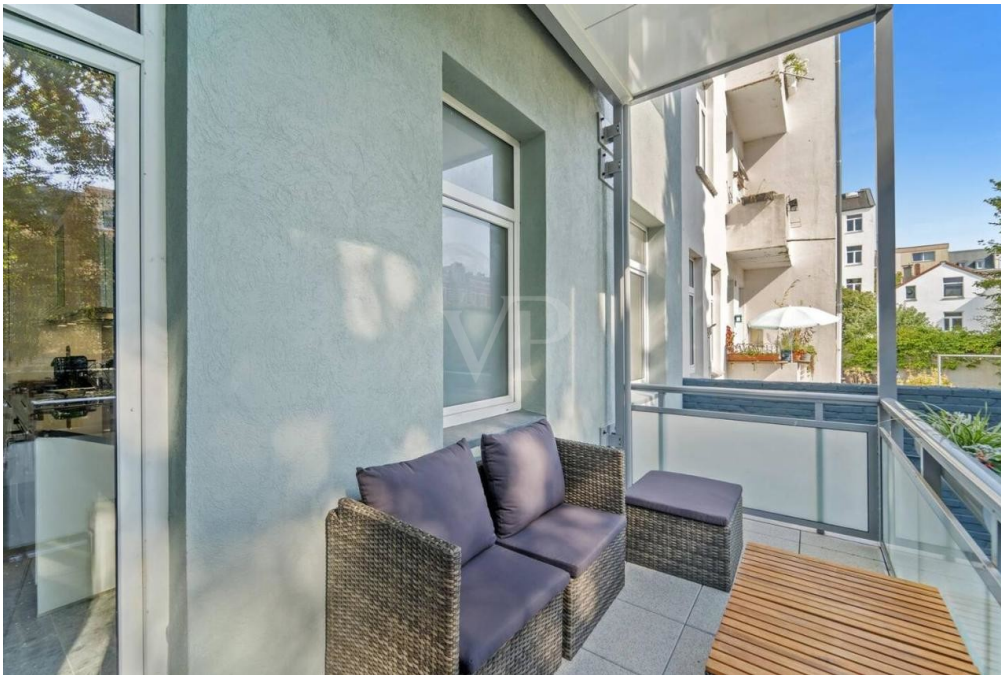
## Die Immobilie





Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

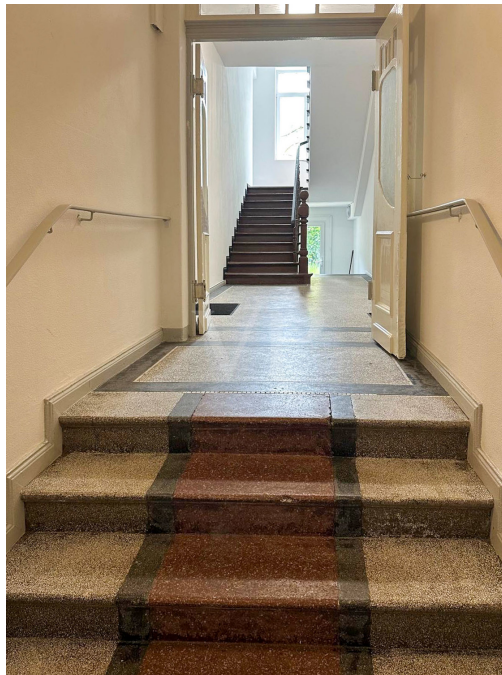
## Die Immobilie





Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie





Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



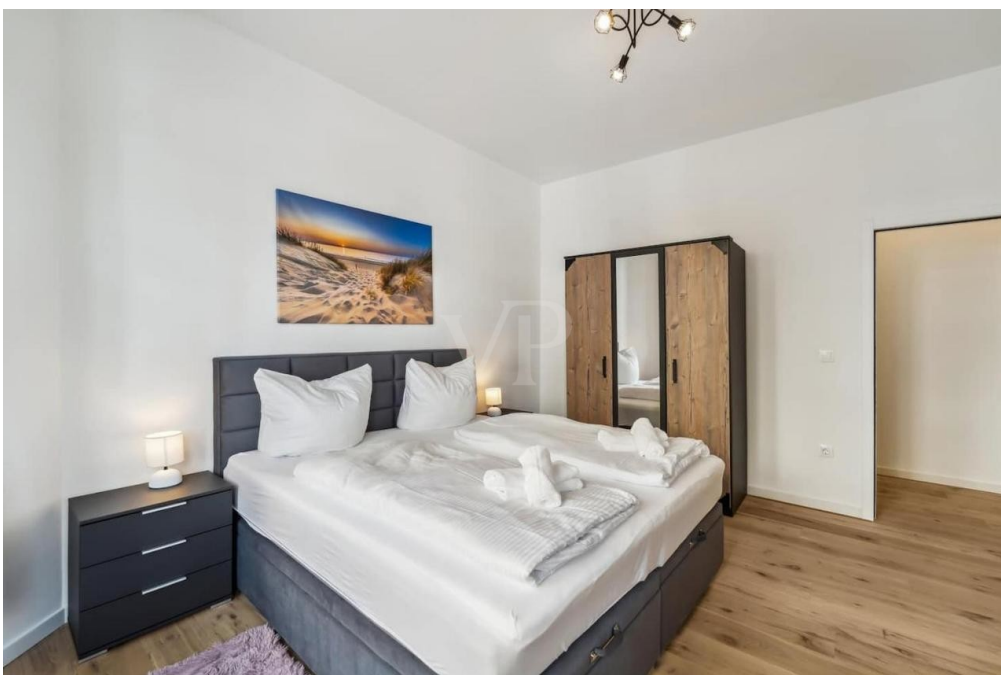
Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie





Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie



Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Die Immobilie





Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus im Jugendstil, aus dem Baujahr 1909, wurde im Zuge einer umfangreichen Kernsanierung 2022/2023 modernisiert und befindet sich in einem aufstrebenden Viertel von Wilhelmshaven. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 981 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 482 m<sup>2</sup> umfasst die unterkellerte Immobilie zwölf Wohneinheiten, die derzeit als Ferienunterkünfte genutzt werden. Mit jährlichen Einnahmen von 272.635 Euro bietet das Objekt eine interessante Investitionsmöglichkeit. Im Rahmen der Sanierung wurde das gesamte Gebäude technisch und optisch auf den aktuellen Stand gebracht. Alle Wohnungen sind vollmöbliert und verfügen über hochwertige Einbauküchen, die mit Markengeräten von Siemens ausgestattet sind. Die Bäder wurden vollständig modernisiert und entsprechen aktuellen Standards. Für die Heizungsversorgung wurde pro Wohneinheit jeweils eine separate Gasbrennwerttherme der Marke Vaillant installiert. Acht Wohneinheiten erhielten nachträglich Balkone, die den Wohnkomfort weiter erhöhen. In allen Wohnungen wurde zudem ein Echtholzparkettboden verlegt, der eine ansprechende Innenraumgestaltung unterstützt. Ein neuer Fahrstuhl sorgt seit 2023 für barrierefreien Zugang zu allen Etagen. Des Weiteren wurden neue doppelverglaste Fenster, Sicherheitstüren sowie ein Schließsystem mit moderner Chip-Technologie integriert. Zudem ist jede Wohneinheit mit einer Türstation ausgestattet, die über eine Kamera-Gegensprechanlage verfügt, um den Komfort und die Sicherheit weiter zu erhöhen. Darüber hinaus ermöglicht das digitale Zugangssystem Gästen eine einfache und komfortable Türöffnung per Internet, wodurch der Personalaufwand für die Verwaltung minimiert wird. Wohnflächen: Wohnung 1 (EG), ca. 86,43 m<sup>2</sup> Wohnung 2 (EG), ca. 86,43 m<sup>2</sup> Wohnung 3 (1. OG), ca. 67,25 m<sup>2</sup> Wohnung 4 (1. OG), ca. 62,22 m<sup>2</sup> Wohnung 5 (2. OG), ca. 74,25 m<sup>2</sup> Wohnung 6 (2. OG), ca. 109,06 m<sup>2</sup> Wohnung 7 (2. OG), ca. 95,29 m<sup>2</sup> Wohnung 8 (3. OG), ca. 109,06 m<sup>2</sup> Wohnung 9 (3. OG), ca. 95,29 m<sup>2</sup> Wohnung 10 (Dachgeschoss), ca. 64,78 m<sup>2</sup> Wohnung 11 (Dachgeschoss), ca. 55,47 m<sup>2</sup> Wohnung 12 (Dachgeschoss), ca. 70,41 m<sup>2</sup> Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wilhelmshaven. In wenigen Gehminuten erreichen Feriengäste sowohl das Stadtzentrum mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants als auch den beliebten Südstrand und den Bontekai. Der Innenhof bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial, beispielsweise für die Einrichtung eines Grillplatzes oder eines Kinderspielbereichs, um die Attraktivität für Gäste weiter zu steigern. Die Verwaltung der Ferienwohnungen erfolgt durch einen externen Anbieter und kann bei Bedarf übernommen werden. Sie umfasst Buchungsmanagement, Reinigung, Abrechnung sowie die Vermarktung der Einheiten und gewährleistet damit einen reibungslosen Geschäftsbetrieb mit minimalem Aufwand für den Eigentümer. Ein optionaler Parkplatz steht zur Verfügung und kann bei Bedarf separat erworben werden.

Der Energieausweis liegt vor. Die Immobilie kann ab sofort als Asset-Deal erworben werden.

Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Ausstattung und Details

### Allgemeine Informationen:

Jugendstil-Mehrfamilienhaus, Baujahr 1909  
Umfassend kernsaniert und modernisiert in 2022/2023  
Gesamtwohnfläche: ca. 981 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße: ca. 482 m<sup>2</sup>  
12 Wohneinheiten, derzeit als Ferienunterkünfte genutzt  
Jahresmieteinnahmen: 272.635 Euro  
Faktor: 12,83

### Ausstattung und Sanierung:

Vollmöblierte Wohnungen  
Hochwertige Einbauküchen mit Markengeräten  
Pro Wohneinheit eigene separate Gasbrennwerttherme (Vaillant)  
8 Wohnungen mit nachträglich angebauten Balkonen  
Verlegung von Echtholzparkettböden in allen Wohneinheiten  
Neuer Fahrstuhl (2023)  
Neue doppeltverglaste Fenster (2022)  
Sicherheitstüren und Schließsystem mit moderner Chip-Technologie  
Digitales Zugangssystem für Gäste, steuerbar über das Internet  
Unterkellert

### Lage und Umfeld:

Zentral in Wilhelmshaven gelegen  
Kurze Wege zum Stadtzentrum, Südstrand und Bontekai  
Aufstrebendes Viertel mit Potenzial  
Innenhof mit Entwicklungsmöglichkeiten (z. B. Grillplatz oder Kinderspielbereich)

### Verwaltung und Betrieb:

Verwaltung durch externen Anbieter, Übernahme möglich  
Leistungen: Buchungsmanagement, Reinigung, Abrechnung, Vermarktung  
Minimierter Verwaltungsaufwand für den Eigentümer

### Zusätzliche Informationen:

Optionaler Parkplatz verfügbar, separat erwerbbar  
Keine Denkmalschutzaufgaben  
Energieausweis liegt vor  
Erwerb ab sofort als Asset-Deal möglich



Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen Lage von Wilhelmshaven, einer strategisch wichtigen Hafenstadt an der Nordseeküste Niedersachsens. Wilhelmshaven ist bekannt für seine dynamische Wirtschaft, den wachsenden Tourismus und eine solide Infrastruktur, die Investoren attraktive Möglichkeiten bietet. Die Nähe zu Schlüsselprojekten und wirtschaftlichen Knotenpunkten verstärkt die Attraktivität des Standorts. Der JadeWeserPort, Deutschlands einziger Tiefwasserhafen, spielt eine entscheidende Rolle im internationalen Warenverkehr und schafft nachhaltige Wachstumsimpulse. Auch der Marinestützpunkt Wilhelmshaven, einer der wichtigsten militärischen Standorte in Deutschland, und der nahegelegene Richthofen-Flughafen als logistischer und strategischer Drehpunkt unterstreichen die Bedeutung der Region. Darüber hinaus treibt das Großprojekt NLG Terminal die Zukunft der Energiewirtschaft in Wilhelmshaven voran, was zusätzliche wirtschaftliche Stabilität und Perspektiven schafft. Die Stadt hat sich außerdem zu einem wichtigen Zentrum für den Tourismus entwickelt. Highlights wie das Deutsche Marinemuseum und das UNESCO-Weltnaturerbe Wattenmeer Besucherzentrum ziehen jährlich zahlreiche Gäste an und bieten einzigartige Einblicke in die maritime Geschichte und die Naturschönheiten der Region. Der Südstrand und der Bontekai, die fußläufig erreichbar sind, gehören ebenfalls zu den Hauptattraktionen und laden zum Verweilen und Genießen ein. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Wilhelmshaven ist über die Autobahn A29 schnell und bequem erreichbar, und die gute Integration in das öffentliche Nahverkehrsnetz erleichtert den Zugang zu den umliegenden Städten und Regionen. Die Umgebung der Immobilie profitiert von der positiven Stadtteilentwicklung, die eine Mischung aus historischem Flair und moderner Infrastruktur schafft. Die Nähe zu den wirtschaftlichen und strategischen Schlüsselpunkten wie JadeWeserPort, dem Marinestützpunkt und dem Richthofen-Flughafen sowie die touristischen Highlights machen den Standort zu einer idealen Basis für Investoren, die auf langfristige und stabile Renditen setzen.

**Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 82.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 2433530C - 26382 Wilhelmshaven

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nils Onken

---

Fockenbollwerkstraße 1 Aurich / Ostfriesland

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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