

Nordenham

## Seltene Investitionsgelegenheit

???????? ??????????: 24026077

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 229,73 m<sup>2</sup> • ??????????: 11 • ??????? ????: 579 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026077	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 229,73 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	11		
????????	4		
????? ?????????????	1908		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 290 m <sup>2</sup>
		???????????????? ??????	ca. 229 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

????????????? ???? ????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	18.08.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ???????	272.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	?????????????	H
		??????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1908
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

?? ?????????



???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

?? ?????????



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)

??????? ????????: 24026077 - 26954 Nordenham

??? ?????? ???????????

**\*\* Investitionsgelegenheit \*\*** Im Stadtteil Einswarden der Stadt Nordenham haben Sie die seltene Gelegenheit dieses Mehrfamilienhaus als Kapitalanlage zu erwerben. Das Gebäude wurde ca. 1908 ursprünglich errichtet und verfügt heute über vier Wohneinheiten, welche allesamt vermietet sind. Die monatlichen Mieteinnahmen betragen ca. 1.133 Euro, die jährlichen Einnahmen sodann ca. 13.596 Euro. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Wir erwarten Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

????????????????? ??? ??????????

- Kapitalanlage in Nordenham
  - Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
  - voll vermietet
  - Grundstücksgröße ca. 579 m<sup>2</sup>
  - dazu gehört ein weiteres Flurstück (Wegefläche) zur Größe von 88 m<sup>2</sup>
  - ursprüngliches Baujahr ca. 1908
  - bauliche Veränderungen in den Jahren 1963/1971 sowie laufende Instandhaltung/Renovierung
  - gesamte Wohnfläche ca. 229,73 m<sup>2</sup>
  - gesamte Nutzfläche ca. 290,62 m<sup>2</sup>
  - aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt ca. 1.133 Euro
  - aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt ca. 13.596 Euro
  - Wohnung EG ca. 52,09 m<sup>2</sup> zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
  - Wohnung EG ca. 61,14 m<sup>2</sup> zu 290,- mtl. Nettokaltmiete
  - Wohnung OG ca. 57,73 m<sup>2</sup> zu 280,- mtl. Nettokaltmiete
  - Wohnung OG ca. 58,77 m<sup>2</sup> zu 283,- mtl. Nettokaltmiete
  - jede Wohnung verfügt über eine eigene Heizung (Baujahre ca. 1995 / 2011 / 2021 / 2021)
  - doppelverglaste Fenster
  - die Küchen stehen im Eigentum der jeweiligen Mietpartei
  - jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum
  - der Dachboden steht allen Mietern zur Verfügung
  - jede Wohnung verfügt über eigene Strom- und Gaszähler
  - zwei Parkplätze vorhanden
- Die Mietverhältnisse bestehen seit ca. 2015, 2016, 2022 und 2024.  
Zum Schutz der Privatsphäre sind keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

??? ??? ??? ????????????

Dieses besondere Mehrfamilienhaus befindet sich in einer Tempo-30-Zone im Stadtteil Einswarden der Stadt Nordenham, der größten Stadt des Landkreises Wesermarsch. Nordenham liegt am Westufer der Weser gegenüber von Bremerhaven an deren Mündung in die Nordsee und nördlich der Städte Bremen und Oldenburg. Im Stadtteil Einswarden sind die Airbus-Werke Nordenham angesiedelt, welche ca. 2.300 Beschäftigte haben. Mit dem Standort in Varel des EADS-Werks Augsburg bildet dies das Unternehmen Premium Aerotec.

??????? ????????: 24026077 - 26954 Nordenham

????? ??????????????

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 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.

???????? ??????????: 24026077 - 26954 Nordenham

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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