

Weyhe / Erichshof

# VERKAUFT: Weyhe-Erichshof | Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und langfristiger Vermietung

**CODICE OGGETTO: 24271066**



**PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205,21 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

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

CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24271066	Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Superficie netta	ca. 205,21 m <sup>2</sup>	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Anno di costruzione	1938	Superficie commerciale	ca. 264 m <sup>2</sup>
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 205 m <sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	187.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1938



CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof**

## Una prima impressione

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten befindet sich in einer zentralen Lage und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 205.21 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1932 erbaut und 1994 in separate Wohnungen zu ca. 71, 68 und 66 m<sup>2</sup> umgebaut und nach WEG geteilt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen. Die Immobilie ist langfristig vermietet und generiert eine Jahresnettokaltmiete von 18.000 €. Die SOLL-Miete beträgt 20.900 € pro Jahr. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwert-Zentralheizung, die im Jahr 2011 installiert wurde. Die Dächer des Gebäudes wurden 2013 und 2018 erneuert, und eine Einblasdämmung wurde 2010 durchgeführt. Die Elektrik wurde 1994 überarbeitet. Die Wohneinheiten verfügen über Holzfenster aus dem Jahr 1994, die mit manuellen Rollläden ausgestattet sind. Im Jahr 2013 wurde der Balkon aufgedämmt und das Geländer erneuert. Die Dachgeschossdecke wurde 2008 gedämmt, und eine neue Bodeneinschubtreppe wurde eingebaut. Die Küchen in den Wohnungen wurden 2013, 1994 und 1994 erneuert. Zudem verfügt die Immobilie über einen Glasfaseranschluss. Die Bäder und Fliesen in den Fluren und Küchen wurden 1994 renoviert, während in den anderen Bereichen Teppich, Laminat oder Klickvinyl verlegt wurden. Die Mieter sind seit 2007, 2016 und 2013 in den Wohneinheiten. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als solide Investitionsmöglichkeit mit langfristigen Mieteinnahmen. Mit seinen Erneuerungen und Renovierungen in den letzten Jahren bietet es Potenzial für weitere Wertsteigerungen. Interessenten sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren, um die Immobilie näher kennenzulernen. Innenaufnahmen erhalten Sie zum Schutz der Privatsphäre der Mieter ausschließlich in unserem vollständigen Exposé, das wir Ihnen nach Identifizierung gerne zur Verfügung stellen. Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Vielen Dank.

**CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof**

## Dettagli dei servizi

Jahresnettokaltmiete IST: 18.000 €

Jahresnettokaltmiete SOLL: 20.900 €

+ Baujahr: ca. 1932 | 1994 Umbau in Wohnungen

+ 3 Wohneinheiten (71m<sup>2</sup> | 68m<sup>2</sup> | 66m<sup>2</sup>) mit Teilungserklärung

+ langfristig vermietet

+ Heizung: Gas-Brennwert (ca. 2011)

+ Dächer neu (2013 und 2018)

+ Einblasdämmung (2010)

+ Elektrik (1994)

+ Balkon aufgedämmt + Geländer erneuert (2013)

+ Fenster + Eingangstür aus Holz (1994) | manuelle Rollläden

+ Dachgeschossdecke gedämmt + neue Bodeneinschubtreppe (2008)

+ Küchen (2013 | 1994 | 1994)

+ Glasfaseranschluss

+ Mieter seit 2007 | 2016 | 2013

+ Bäder, Fliesen (Flure, Küchen) 1994 in allen Wohnungen - sonst Teppich, Laminat oder Klickvinyl

**CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof**

## Tutto sulla posizione

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage im Speckgürtel von Bremen. Weyhe erfreut sich großer Beliebtheit, da es eine ideale Kombination aus der Nähe zur Großstadt Bremen und den Vorzügen eines ruhigen, ländlichen Umfelds bietet. Diese attraktive Lage macht die Gemeinde besonders für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende interessant. Direkt vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Gebiete und nach Bremen bietet. Für Pendler, die lieber mit dem Auto unterwegs sind, ist die Autobahn A1 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung nach Bremen und in andere Teile Niedersachsens gewährleistet ist. Das Outletcenter Ochtum Park in Brinkum-Nord mit über 50 Märkten ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreicht. Weyhe besticht durch eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die bequem zu erreichen sind. Das Mehrfamilienhaus profitiert zudem von der Nähe zu verschiedenen Grünflächen und Naherholungsgebieten, die zur Freizeitgestaltung und Entspannung einladen. Hier lassen sich ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren in der Natur unternehmen. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen und Einfamilienhäusern, was zu einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre beiträgt. Die Nähe zu Bremen und die hervorragende Verkehrsanbindung machen Weyhe zu einem der gefragtesten Wohnorte in der Region. Dieses Mehrfamilienhaus bietet damit eine attraktive Wahl für Mieter und somit eine solide und sichere Kapitalanlage.



**CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme bei VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit von VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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.

CODICE OGGETTO: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Partner di contatto

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

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Brema - Commerciale  
E-Mail: [commercial.bremen@von-poll.com](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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