

Weyhe / Erichshof

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

Número da propriedade: 24271066



PREÇO DE COMPRA: 365.000 EUR • ÁREA: ca. 205,21 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Numa vista geral

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Número da propriedade | 24271066                  |
| Área                  | ca. 205,21 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado      | Telhado de sela           |
| Ano de construção     | 1938                      |

|                                                            |                                                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Preço de compra                                            | 365.000 EUR                                        |
| Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento | Moradia multifamiliar                              |
| Comissão para arrendatários                                | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Área total                                                 | ca. 264 m <sup>2</sup>                             |
| Tipo de construção                                         | Sólido                                             |
| Área arrendáve                                             | ca. 205 m <sup>2</sup>                             |

Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 187.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 14.09.2034          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1938                     |



Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## O imóvel





Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## O imóvel





Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## O imóvel





Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## O imóvel





Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## O imóvel



Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 24271066 - 28844 Weyhe / Erichshof

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 15

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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