

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wilhelmshaven

**+++ Villenviertel - beste Lage +++ von privat**



Objekt-Nr. OM-327496

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Dirk Wehner

26384 Wilhelmshaven  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	258,00 m <sup>2</sup>
Etagen	3	Sonstige Flächen	70,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	15.088
Preis pro m <sup>2</sup>	1.570,00 €	Anzahl Einheiten	3
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

+++3-Familienhaus als Kapitalanlage+++

oder mit Umbau später auch zur Selbstnutzung?

Wir bieten Ihnen ein rentables und voll vermietetes Anlageobjekt mit Flair in bester Umgebung im Villenviertel von Wilhelmshaven. Langjährige Mieter (14, 8 und 3 Jahre) zeichnen das Objekt aus.

Das Haus wird von den Eigentümern, der Hausverwaltung und den Mietern gepflegt und alle notwendigen Reparaturen ständig ausgeführt. 2021 wurde eine neue Gas-Brennwert-Zentralheizung von Bosch eingebaut, eine Warmwasser-Therme wurde erneuert. Die Dachgeschosswohnung wurde renoviert und die oberste Geschossdecke gedämmt. Der Balkon im 1. OG wurde vollständig saniert. Aus dem Hochparterre wurde ein Treppenabgang aus der Wohnung in den kleinen Garten bzw. Hinterhof des Hauses gebaut. Im Haustür-Eingangsbereich wurde eine Glaswand und Überdachung als Regen- und Windschutz hergestellt. Der Keller wurde saniert und mit Sanierungsputz versehen. Waschkeller und Kellerräume sind vorhanden inkl. Platz für Fahrräder. Im Keller bzw. Souterrain sind zusätzlich 2 Räume inkl. einer Küche und einem extra Bad vorhanden. Die Räume sind mit Fenster ausgestattet und lassen sich zu bewohnbarem Raum umbauen.

Die Erdgeschoss-Wohnung teilt sich auf in ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein geräumiges Schlafzimmer, Bad und eine Küche mit Ausgang auf die Hof-Terrasse.

Die Oberwohnung teilt sich ähnlich geräumig auf, verfügt aber noch zusätzlich über ein Kinderzimmer/ Arbeitszimmer. Auf dem vorhandenen Balkon genießt man Frischluft und die Morgensonne.

Die renovierte Dachgeschoss-Wohnung besteht aus zwei geräumigen Zimmern, einer Wohnküche mit Einbauküche sowie einem Badezimmer. Ein Abstellraum zur Wohnung befindet sich auf der gleichen Etage. Hochwertiger Vinyl-Fußboden mit extra Dämmschicht wurde verlegt. Aus dem Abstellraum lässt sich evtl. auch eine schöne Loggia zum Süden herrichten.

Die attraktiven Mieteinnahmen von gut 15.000,- € p.a. machen das Gebäude zur einer lukrativen kleinen Kapitalanlage in bester Lage. Ab 2026 erhöht sich die Mieteinnahme auf ca. 15.500 Euro pro Jahr.

Ca. 1.570 Euro Kaufpreis pro qm-Wohnfläche.

Gerne nimmt sich unser langjähriger Hausverwalter der schönen Immobilie Zeit für Sie. Der Verwalter beantwortet gerne alle Fragen und führt mit Ihnen zusammen eine erste Besichtigung der Allgemeinflächen für einen ersten Eindruck durch. Aus Rücksicht auf die langjährigen Mieter organisieren wir nur bei ernsthaftem Interesse gerne und selbstverständlich auch Wohnungsbesichtigungen.

Ein neuer Energieausweis ist beantragt und wird zur Besichtigung vorliegen

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Villenviertel ist eines der beliebtesten und begehrtesten Wohngebiete im Stadtteil Heppens in ganz Wilhelmshaven. Die Bebauung erfolgte ab 1912 und ist größtenteils vom Jugendstil geprägt. Dadurch hat sie eine besonders hohe städtebauliche Qualität. Zudem verfügt sie über einen sehr hohen Grünanteil. Der Brommy-Park als Grün-Oase ist nur 2 Minuten fußläufig entfernt. Lage ist sehr zentral mit gesamter Infrastruktur drum herum, aber dennoch sehr

ruhig. Straße wird vornehmlich nur von Anwohnern und Anliegern genutzt, kein Durchgangsverkehr.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Bad DG



Wohnen DG

# Exposé - Galerie



Schlafen DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



EBK DG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Straßenansicht