

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wilhelmshaven

2 vermietete Einheiten (Wohnung & Gewerbe) in zentraler Lage von Wilhelmshaven



Objekt-Nr. OM-376439

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **137.500 €**

26384 Wilhelmshaven
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1958 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 3 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 125,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 16,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Gas | Heizung | Etagenheizung |
| Hausgeld mtl. | 260 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei gepflegte Einheiten in einem Mehrfamilienhaus in Wilhelmshaven-Heppens eine gemütliche 2-Zimmer-Eigentumswohnung und eine moderne Gewerbefläche im Erdgeschoss. Beide Einheiten sind zuverlässig vermietet und bieten eine solide Kapitalanlage mit langfristiger Rendite.

Die Wohnung im Hochparterre überzeugt durch ihren hellen, freundlichen Grundriss. Das großzügige Wohnzimmer und das Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelles Wohnen. Das Badezimmer mit Fenster ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet, ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Die Einheit wird seit vielen Jahren gepflegt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 64 m² große Gewerbefläche, die derzeit als Kosmetikstudio genutzt wird. Der Mieter hat die Räume liebevoll modernisiert und eine angenehme Atmosphäre geschaffen. Das Studio umfasst einen einladenden Empfangsbereich, zwei helle Behandlungsräume sowie ein Bad mit Dusche und WC. Auch ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Die Mieterin betreibt ihr Geschäft seit 2013 an diesem Standort – ein langfristiges und verlässliches Mietverhältnis mit Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen.

Sowohl die Wohnung (ca. 61 m²) als auch die Gewerbefläche sind solide vermietet. Die monatliche Gesamt-Netto-Miete beträgt aktuell ca. 540 EUR. Zum Objekt gehören drei separate Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten. Der Verkauf erfolgt nur im Paket – Wohnung und Gewerbeinheit werden gemeinsam veräußert.

Ausstattung

Die Wohnung im Hochparterre überzeugt durch ihren hellen, freundlichen Grundriss. Das großzügige Wohnzimmer und das Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne, Waschbecken und WC. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung mit Fliesen- und Laminatböden. Das gepflegte Wohnumfeld, die stabile Vermietungssituation und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Einheit zu einer interessanten Renditeimmobilie – sowohl für Kapitalanleger als auch perspektivisch für Eigennutzer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Zudem wurde das Gebiet rund um den Tonnendeich 2019 als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen laufen voraussichtlich bis 2034 und sorgen für eine nachhaltige Aufwertung der Umgebung – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger.

Lage

Der Stadtteil Heppens gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Wilhelmshavens. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und soziale Einrichtungen in fußläufiger Entfernung. Der Bismarckplatz mit seinem Wochenmarkt und vielfältigen Geschäften liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bildet das lebendige Zentrum des Viertels.

Heppens verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ist sowohl für Mieter als auch Gewerbetreibende attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 162,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



