

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Delmenhorst

### Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten, Renditestarke Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-454601

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Mercan

Delmenhorst Mitte  
27753 Delmenhorst  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1906	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renditestarkes Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten.

- Heizungsanlage Erdgeschoss aus 2025
- Heizungsanlage Obergeschoss aus 2015
- Wärmedämmverbundsystem vorhanden aus 2023
- Dach inkl. Lattengestell, Dämmung und Dacheindeckung im Jahr 2023 erneuert
- Dachfenster aus 2023, übrige Fenster überwiegend Kunststoff aus 2015
- Teilweise Erneuerung der Wasserleitungen sowie der Elektrik

Mietübersicht:

- Gesamte monatliche Kaltmiete 2450,00 €
- Jährliche Nettokaltmiete: 29.400,00 €
- EG 1 Wohneinheit (ggf. auf 2 erweiterbar)
- OG 2 Wohneinheiten
- Erdgeschoss ca 120m<sup>2</sup> / 2 Mietverträge / insgesamt 1180,00 Euro Kaltmiete monatlich (780,00 € + 400,00 €) 2 Familien mit insgesamt 8 Personen
- Obergeschoss ca 60m<sup>2</sup>, 450,00 Euro monatlich, 1 Mietvertrag mit 1 Person
- Obergeschoss ca 60m<sup>2</sup>, 2 Mietverträge aus 2023 a 410,00 € mit insgesamt 2 Personen

## Lage

Die Immobilie ist freistehend, befindet sich in guter und zugleich gut angebundener Wohnlage von Delmenhorst. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung mit überwiegend Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern sowie einer stabilen Wohnraumnachfrage.

Besonders hervorzuheben ist die verkehrsgünstige Lage: Der Bahnhof Delmenhorst ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung Bremen sowie Oldenburg. Dadurch eignet sich der Standort insbesondere auch für Berufspendler und erhöht die

Attraktivität für eine langfristige Vermietung.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs sorgt für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit der Wohnungen.

Insgesamt bietet der Standort solide Voraussetzungen für Kapitalanleger, die Wert auf eine gut vermietbare Wohnlage mit stabiler Nachfrage legen.

### Infrastruktur:

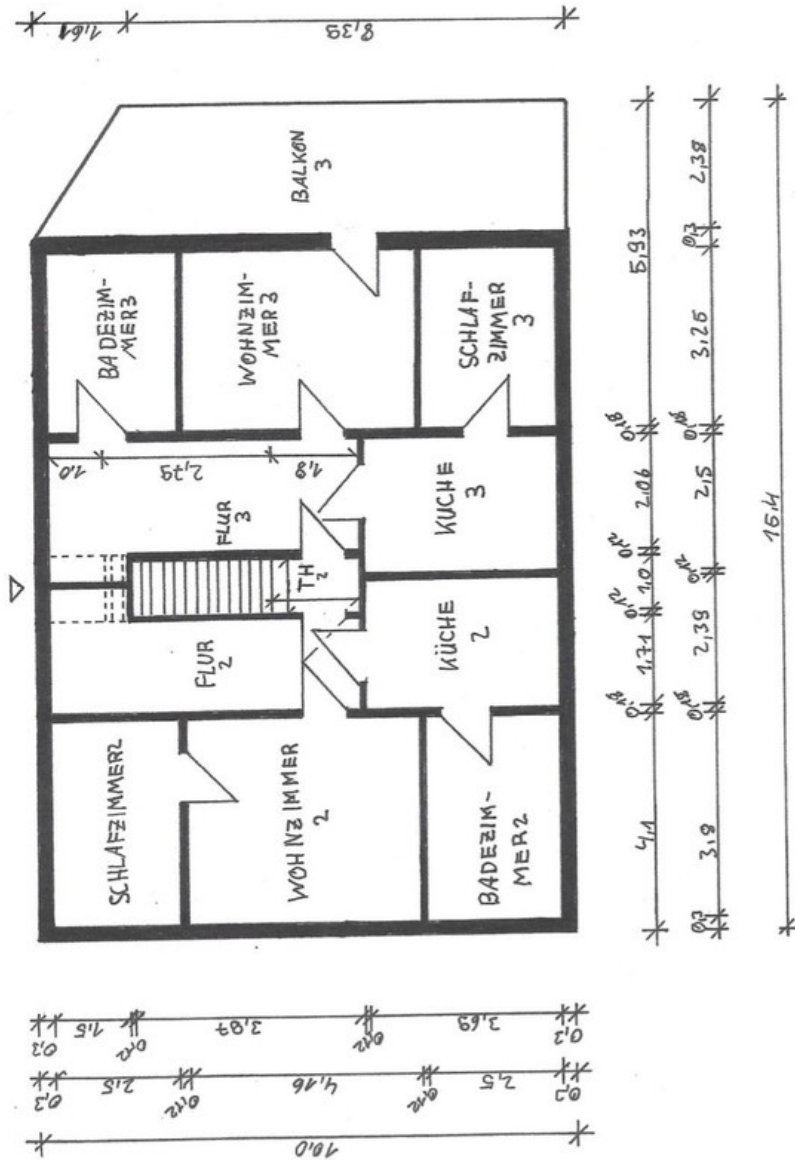
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss

