

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Bremerhaven

Provisionsfrei: Wohn- und Geschäftshaus-Paket mit ca. 10,8 % Bruttorendite in Bremerhaven



Objekt-Nr. OM-455289

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **698.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas

27568 Bremerhaven
Bremen
Deutschland

Baujahr	1904	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	857,70 m ²	Gewerbefläche	212,80 m ²
Etagen	4	Gesamtfläche	1.070,50 m ²
Wohnfläche	1.070,50 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	77.277
Preis pro m ²	652,03 €	Nettomiete Ist	75.620
Übernahme	sofort	X-fache Mieteinn.	9,22
Modernisierung Jahr	2010	Anzahl Einheiten	17

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives und renditestarkes Immobilienpaket bestehend aus zwei Wohn- und Geschäftshäusern in der Rickmersstraße 27 und 30 in Bremerhaven-Lehe. Die beiden Objekte verfügen zusammen über eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 1.070,60 m² inklusive der Gewerbeflächen.

Die aktuelle Ist-Miete beträgt insgesamt 6.301,65 EUR monatlich bzw. 75.619,80 EUR jährlich. Beim angebotenen Kaufpreis von 698.000 EUR (652 EUR/qm) ergibt sich somit eine attraktive Bruttomietrendite von ca. 10,8 % sowie ein Faktor von lediglich ca. 9,2 der Jahresnettomiete.

Gerade im aktuellen Marktumfeld stellen vergleichbare Renditen bei innerstädtischen Wohn- und Geschäftshäusern eine Seltenheit dar. Die Objekte bieten daher insbesondere für Kapitalanleger, Bestandhalter und Investoren eine interessante Gelegenheit zum langfristigen Vermögensaufbau sowie zur Optimierung und Weiterentwicklung des Bestandes.

Zusätzlich besteht weiteres Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial durch Neuvermietungen und mögliche Optimierungen einzelner Einheiten. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen sorgt zudem für eine breite Risikostreuung innerhalb des Immobilienportfolios.

Ein besonderer Vorteil für Käufer besteht darin, dass der Verkauf direkt vom Eigentümer und ausdrücklich ohne Makler erfolgt. Dadurch fällt keine zusätzliche Käuferprovision an, was die Investition wirtschaftlich nochmals deutlich attraktiver macht.

Die Gebäude stammen aus der klassischen Altbauzeit um die Jahrhundertwende und verfügen über mehrere Vollgeschosse, ausgebaute Dachgeschosse sowie Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Beide Häuser sind überwiegend vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen ab dem ersten Tag nach Übergang.

Ausstattung

Die Gebäude befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden guten Zustand und wurden über die Jahre laufend modernisiert und instand gehalten. Die Ausstattung ist überwiegend funktional und zweckmäßig und entspricht den Anforderungen einer klassischen Wohn- und Geschäftsnutzung.

Teilweise sind typische Altbaumerkmale wie massive Bauweise, großzügige Grundrisse und hohe Decken vorhanden. Die einzelnen Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügen über unterschiedliche Ausstattungsstandards. Insgesamt vermitteln die Objekte einen soliden und gepflegten Gesamteindruck.

Die Objekte werden im derzeitigen Zustand verkauft. Sämtliche Flächenangaben basieren auf vorliegenden Gutachten und Unterlagen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ausdrücklich ohne Einschaltung eines Maklers. Für den Käufer fällt daher keine zusätzliche Maklerprovision bzw. Käufercourtage an.

Die Objekte eignen sich insbesondere für Kapitalanleger und Investoren, die Wert auf eine hohe laufende Rendite sowie weiteres Entwicklungspotenzial legen. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Lage

Die Immobilien befinden sich in der Rickmersstraße im Stadtteil Lehe in Bremerhaven. Die Umgebung ist geprägt durch eine dichte Wohn- und Geschäftshausbebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und kleineren Gewerbeeinheiten.

Das Umfeld ist überwiegend einfach bis mittel geprägt.

Gleichzeitig bietet die innerstädtische Lage Vorteile hinsichtlich Vermietbarkeit und Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind überwiegend fußläufig erreichbar.

Die Mikrolage eignet sich insbesondere für preisorientierte Wohnraumnachfrage sowie kleinteilige Gewerbenutzungen. Aufgrund der zentralen Lage und der vergleichsweise günstigen Mietstruktur besteht weiterhin eine stabile Nachfrage nach Wohnraum in diesem Segment.

Exposé - Galerie

