**Oldenburg – Bürgerfelde**

# Reihenhausanlage mit vier vermieteten Einheiten

***Objektnummer: 25026027***

**KAUFPREIS:** 870.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 237,59 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.850 m²

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25026027 |
| Wohnfläche | ca. 237,59 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1993 |
| Stellplatz | 5 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 870.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 29 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 260 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon |

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.09.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 74.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1993 |

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Ein erster Eindruck

Diese Reihenhausanlage mit vier Einheiten befindet sich auf einem ca. 1.850 m² großen Grundstück in einer Tempo-30-Zone. Der Miteigentumsanteil beträgt 436/1000stel. Die ca. 1993 errichtete Anlage ist vollständig vermietet. Ganz nach dem Motto „klein, aber fein“ verfügen die Einheiten jeweils über ca. 55 bis 62 m² Wohnfläche – insgesamt ca. 237,59 m². Ergänzt wird das Angebot durch eine massive Einzelgarage, die separat vermietet ist und als Sondereigentum gilt. Die vier Einheiten sind im Grundriss nahezu gleich aufgebaut und ausgestattet. Bei einer Einheit ist der Spitzboden nicht ausgebaut, was zu einer etwas geringeren Wohnfläche führt. Die Böden sind mit Fliesen und Laminat versehen. Die Tageslichtbäder verfügen über einen Waschmaschinenanschluss und sind mit einer Dusche ausgestattet. Alle Einheiten besitzen doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr. Zu jeder Einheit gehört ein Stellplatz. Ein weiterer Besucherparkplatz steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Zudem ist jede Einheit mit einem Geräteschuppen ausgestattet. Die monatlichen Nettokaltmieten betragen insgesamt ca. 2.315 Euro, was einer Nettokaltmiete p. a. von ca. 27.780 Euro entspricht. Die Mietverhältnisse bestehen seit 2006, 2015, 2018 und 2021. Mietanpassungen erfolgten zuletzt im November 2023 und Dezember 2023. Die Garage ist seit 2017 vermietet, mit letzter Anpassung im Dezember 2023. Jede Einheit verfügt über eine eigene Gasheizung, jeweils ca. aus dem Jahr 2021. Für jede Einheit liegt ein separater Verbrauchsausweis vor. Die Teilung nach dem WEG ist erfolgt. Eine Hausverwaltung besteht nicht. Etwaige Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden bisher durch einen Eigentümer organisiert. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenaufnahmen verzichtet. Sollte diese Reihenhausanlage Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns sehr gerne. Wir freuen uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Ausstattung und Details

- Reihenhausanlage mit vier Einheiten
- Teilung nach dem WEG bereits erfolgt
- Miteigentumsanteil 436/1000stel
- ruhige Lage dank Hintergrundstück und Tempo-30-Zone
- eine zusätzliche Garage als eigenes Sondereigentum
- Grundstücksgröße ca. 1.850 m²
- Wohnfläche gesamt ca. 237,59 m²
- Nutzfläche gesamt ca. 29,91 m²
- je Einheit ein Stellplatz + ein Besucherstellplatz
- je Einheit ein Geräteschuppen
- alle Einheiten langfristig vermietet
- je Einheit eine eigene Gasheizung ca. aus dem Jahr 2021
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Tageslichtbäder mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- monatliche Nettokaltmiete insgesamt 2.315 Euro
- jährliche Nettokaltmiete insgesamt 27.780 Euro

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Alles zum Standort

Diese Reihenhausanlage befindet sich im nordwestlich gelegenen Stadtteil Bürgerfelde. Dieser Stadtteil ist vorwiegend von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten – sind in wenigen Minuten bequem erreichbar. Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Einfamilienhäuser, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit farbenfrohem Rhododendrenpark (Blütezeit Mai–Juni) und dem idyllischen Zwischenahner Meer lädt zum Spazieren und Entspannen ein. Als ehemalige Residenz- und Wissenschaftsstadt überzeugt Oldenburg durch ideale Verkehrsanbindungen: Die A28 und A29 vernetzen die Stadt mit dem Ruhrgebiet, den Niederlanden und der Nordseeküste. ICE-Verbindungen, z.?B. nach München, sowie der nur 30 Minuten entfernte Flughafen Bremen garantieren auch überregionale und internationale Mobilität.

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

**Objektnummer: 25026027 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18  Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com