

Oldenburg – Kreyenbrück

## NEUER PREIS – Mehrfamilienhaus mit ca. 5,15 % Rendite nahe Klinikum Oldenburg

Objektnummer: 25026041a



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 679 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Auf einen Blick

|              |               |                            |                                                                           |
|--------------|---------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25026041a     | Kaufpreis                  | 630.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 254 m²    | Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach    | Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 12            |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 8             |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 4             |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1955          | Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |               | Vermietbare Fläche         | ca. 254 m²                                                                |

Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 158.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2035    | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1955           |

Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten wurde ca. 1955 auf einem ca. 679 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Mit seinen vier vermieteten Wohneinheiten auf insgesamt ca. 254 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Mietrendite von ca. 5,21 Prozent stellt es eine solide Kapitalanlage dar.

Die beiden Erdgeschosswohnungen umfassen jeweils ca. 65 m<sup>2</sup>, die beiden Obergeschosswohnungen jeweils ca. 62 m<sup>2</sup>. Die Erdgeschosswohnungen sind grundsätzlich baugleich, ebenso wie die Dachgeschosswohnungen. Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über eine große Terrasse.

In der Vergangenheit wurde das Haus fortlaufend instand gehalten. Unter anderem erfolgten ca. 1996 eine vollständige Dacherneuerung sowie der Einbau neuer Holzfenster. Eine Fassadendämmung und der Austausch der Fenstergläser wurden ca. 2015 durchgeführt. Auch die Bäder wurden wiederkehrend saniert, zuletzt ca. 2018. Allgemeine Renovierungen, zuletzt ca. in den Jahren 2018/19, sorgen dafür, dass die Wohnungen insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck machen.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Keller steht jeder Wohneinheit ein Kellerraum zur Verfügung. Dort befinden sich auch die vier Gasheizungen, die aus den Jahren 2015/16 stammen. Zudem sind Gemeinschaftsräume vorhanden. Ein Fahrradschuppen rundet das Gesamtpaket ab.

Derzeit erwirtschaftet das Haus monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 2.736 Euro bzw. jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 32.832 Euro. Die Mietverhältnisse bestehen seit 2021, zwei Mal 2023 und 2024. Zum 01.01.2026 erfolgten bei drei der vier Wohnungen Mietanpassungen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage und vereinbaren nach Rücksprache gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere VON POLL FINANCE Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote – gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Ausstattung und Details

- stetig instand gehaltenes Mehrfamilienhaus
- gute Lage nahe Klinikum Oldenburg
- junge und angenehme Mieterstruktur
- nahezu vollständig umfriedetes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 679 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 254 m<sup>2</sup>
- vier vermietete Wohneinheiten
- jeweils drei Zimmer pro Wohneinheit
- eigene Zähler je Wohneinheit
- doppelverglaste Holzfenster
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Vinyl
- vier Stellplätze vor dem Haus
- teilunterkellertes Haus
- je Wohneinheit ein eigener Kellerraum
- zusätzlich Gemeinschaftsräume im Keller
- Fahrradschuppen neben dem Haus
- Satteldach mit Süd-Ausrichtung
- Dacherneuerung ca. 1996
- Austausch der Holzfenster ca. 1996
- Fassadendämmung ca. 2015
- Austausch der Fenstergläser ca. 2015
- vier einzelne Gasheizungen ca. aus den Jahren 2015/16
- Bodenbeläge und Türen zuletzt ca. 2018/19 erneuert
- Tageslichtbäder, teilweise zuletzt ca. 2018 erneuert
- neuer Fassadenanstrich ca. 2021
- monatliche Nettomieteinnahmen ca. 2.736 Euro
- jährliche Nettomieteinnahmen ca. 32.832 Euro
- aktuelle Mietrendite von ca. 5,21 Prozent

**Objektnummer: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Kreyenbrück, in unmittelbarer Nähe zum Klinikum Oldenburg. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen.

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: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)