

Oldenburg - Kreyenbrück

Vollvermietete Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten in zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 25026022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 428 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 738 m²

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	25026022
Wohnfläche	ca. 428 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	15
Badezimmer	6
Baujahr	1994
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	900.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 36 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 428 m ²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	105.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

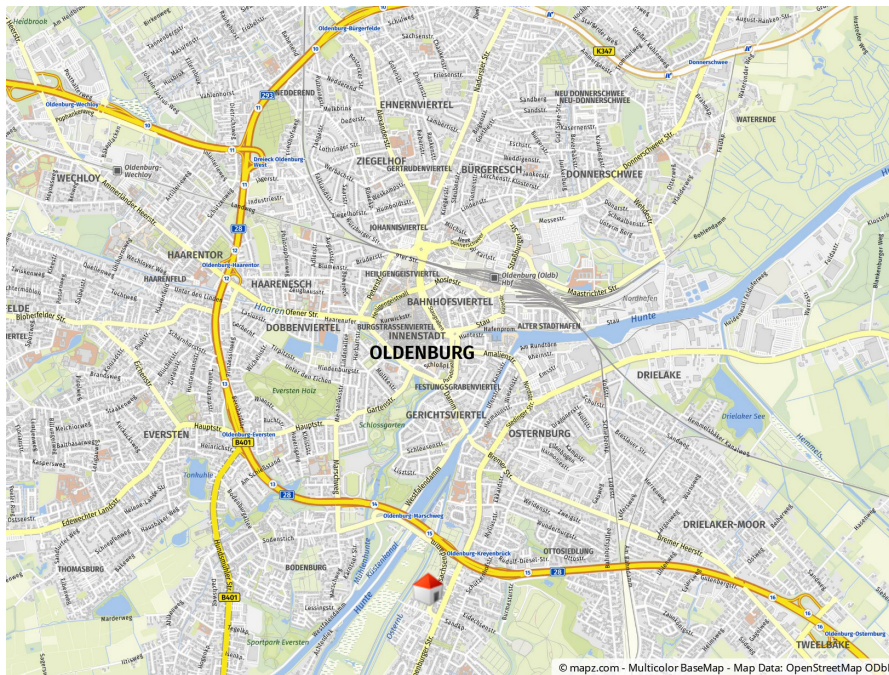
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Die Immobilie



Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus steht auf einem ca. 738 m² großen Grundstück und bietet mit seinen sechs vermieteten Wohnungen eine solide Kapitalanlage in zentrumsnaher Lage.

Die sechs Wohnungen verteilen sich auf drei 2-Zimmer-Wohnungen sowie drei 3-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Die Tageslichtbäder sind jeweils mit einer Duschwanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das Objekt wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017 der Marke Bosch beheizt. Diese ist im aktuellen Energieausweis noch nicht berücksichtigt, da er noch bis zum 21.05.2028 gültig ist.

Alle Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Drei der sechs Wohnungen wurden ca. 2026 zudem teilweise noch renoviert. Darüber hinaus trägt auch die solide Mieterstruktur zum gepflegten Zustand des Hauses bei.

Eine Aufteilung in Wohnungseigentum ist bereits erfolgt.

Im Außenbereich steht pro Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung. Darüber hinaus ist ein Fahrradschuppen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden.

Die Nettomieteinnahmen p. a. betragen ca. 41.412 Euro. Die älteste Mietpartei besteht seit 2018, die jüngste seit 2025. Da seitdem bei keiner Mietpartei Mietanpassungen stattgefunden haben, besteht hier vereinzelt noch Potenzial.

Da das Objekt auf einem Hintergrundstück steht, sind auf den beiden Vordergrundstücken entsprechende Wegerechte eingetragen.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden keine Innenaufnahmen erstellt/veröffentlicht.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Ausstattung und Details

- solide vermietetes Mehrfamilienhaus
- Grundstücksgröße von ca. 738 m²
- ruhigere Lage dank Hintergrundstück
- sechs vermietete Wohneinheiten
- Wohnfläche von ca. 428 m²
- Nutzfläche von ca. 36 m²
- 3 x 2-Zimmer-Wohnungen
- 3 x 3-Zimmer-Wohnungen
- 6 zugeordnete Stellplätze im Außenbereich
- separater Fahrradschuppen im Außenbereich
- Gaszentralheizung ca. aus dem Jahr 2017 der Marke Bosch
- doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr des Hauses
- Bodenbeläge bestehend aus Laminat und Fliesen
- Tageslichtbäder mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküchen stehen im Eigentum der Mieter
- Nettomieteinnahmen p.a. ca. 41.412 Euro

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Kreyenbrück in unmittelbarer Nähe zur Hunte. Die nach Westen ausgerichteten Terrassen und Balkone bieten bei sonnigen Abenden einen schönen Blick ins Grüne. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten aller Art befinden sich in fußläufiger Reichweite.

Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee. Hier finden Sie echte Lebensqualität: Schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur trägt zum angenehmen Wohnklima bei. Die Bewohner schätzen die Nähe zur malerischen Innenstadt ebenso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten, sehr mondänen Bad Zwischenahn.

Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch ihre ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A 29. Über diese sind sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet als auch die Küstengebiete einwandfrei anzufahren.

Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, insbesondere der ICE-Verbindung bis nach München, und dem zugehörigen Bahnhof ebenfalls interessant. Der internationale Flughafen Bremen ist nur eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht somit auch weite Reisen per Flugzeug.

Objektnummer: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Sonstige Angaben

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: 25026022 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com