

Oldenburg - Donnerschwee

# Eine Rarität am Markt – Historisches Geschäftshaus in Donnerschwee

Objektnummer: 26026004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 849.000 EUR**

**Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

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

Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026004	Kaufpreis	849.000 EUR
Baujahr	1852	Zins- und Renditehaus	Geschäftshaus
Stellplatz	7 x Freiplatz	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2015
		Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 269 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 269 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	204.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1880

Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## 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: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Ein erster Eindruck**

**Eine Immobilie mit Geschichte, Ausstrahlung und wirtschaftlicher Substanz!**

**Das ursprünglich um 1852 erbaute Geschäftshaus wurde ca. 2015 umfangreich und hochwertig saniert. Es verbindet historischen Charakter mit einer zeitgemäßen technischen und funktionalen Ausstattung. Es präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, der eine gewerbliche Nutzung in vollem Umfang ermöglicht. Die Immobilie eignet sich sowohl als stabile Kapitalanlage als auch als langfristig werthaltiger Gewerbestandort.**

**Die gesamte Gewerbefläche beträgt ca. 269 m<sup>2</sup>. Der Miteigentumsanteil beläuft sich auf 230/1000.**

**Im Erdgeschoss befindet sich aktuell eine großzügige Verkaufsfläche mit einem WC und einem separaten Behinderten-WC sowie einer Treppe ins Obergeschoss. Der Zugang zum Erdgeschoss ist über eine Rampe barrierefrei möglich. Das Obergeschoss bietet eine weitere Verkaufsfläche sowie einen Aufenthaltsraum für das Personal. Über diesen kann der Spitzboden erreicht werden.**

**Ergänzend stehen ein komplettes Keller- und ein Dachgeschoss zur Verfügung, die als Lager-/Abstellfläche genutzt werden können oder ggf. ausbaufähig sind.**

**Zu der Immobilie gehören sieben Pkw-Stellplätze (Nr. 17–23), für die ein Sondernutzungsrecht besteht – ein deutlicher Standortvorteil für Kunden und Mitarbeiter. Zusätzlich verfügt die Einheit über einen großzügigen Außenbereich mit Terrasse, für den ebenfalls ein Sondernutzungsrecht besteht.**

**Die Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 4.000 Euro pro Monat bzw. ca. 48.000 Euro pro Jahr. Der bestehende Mietvertrag kann bei Bedarf fortgeführt werden. Alternativ kann die Gewerbeinheit nach Absprache bezugsfrei übernommen werden.**

**Die aktuellen Strom- und Energiekosten belaufen sich auf ca. 385 Euro pro Monat.**

**Das aktuelle Hausgeld beträgt monatlich ca. 426 Euro.**

**Sollte diese Rarität Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.**

**Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Ausstattung und Details**

- historisches Gebäude in Oldenburg
- architektonisch aufwendig gestaltet
- ursprüngliches Baujahr ca. 1852
- umfangreiche Sanierung ca. 2015
- Gewerbefläche ca. 269 m<sup>2</sup>
- weitere Nutzfläche/Stellfläche im Keller- sowie Dachgeschoss
- vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie
- barrierefreier Zugang ins EG
- zusätzlicher Seiten- sowie Hintereingang
- aktuell Verkaufsfläche im EG sowie OG
- Lager-/Aufenthaltsräume sowie Toiletten vorhanden
- Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen
- weiße KST-Fenster mit Isolierverglasung
- Gaszentralheizung, ca. 2015 erneuert
- großzügiger Außenbereich mit Terrasse als Sondernutzungsrecht
- sieben Stellplätze hinter dem Gebäude als Sondernutzungsrecht
- Nettomieteinnahmen aktuell ca. 4.000 Euro pro Monat
- Nettomieteinnahmen aktuell ca. 48.000 Euro p.a.
- aktuelle Rendite ca. 5,65 Prozent

**Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Alles zum Standort**

**Dieses Geschäftshaus liegt in einem etablierten Geschäfts- und Dienstleistungsumfeld im beliebten Stadtteil Donnerschwee von Oldenburg – einer Mischung aus urbaner Infrastruktur und gut erreichbaren Verkehrswegen. Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Sichtbarkeit und Frequenz aus, da die Straße eine wichtige innerstädtische Verbindungsachse darstellt und kurze Wege zu angrenzenden Stadtteilen bietet.**

**Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Oldenburger Innenstadt sowie zu zentralen Umsteigepunkten. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine zügige Anbindung an die Autobahn A29 und damit an das regionale und überregionale Straßennetz. Dies ist insbesondere für Gewerbebetriebe mit Kundenverkehr, Lieferantenanbindung oder Mitarbeiterpendlern ein wesentlicher Standortvorteil, da eine gute Erreichbarkeit, kurze Fahrzeiten und eine unkomplizierte Logistik gewährleistet sind.**

**Insgesamt bietet diese Lage eine starke gewerbliche Positionierung mit hoher Erreichbarkeit, urbaner Infrastruktur und solider regionaler Verkehrsanbindung.**

**Objektnummer: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **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 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: 26026004 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **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](mailto:oldenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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