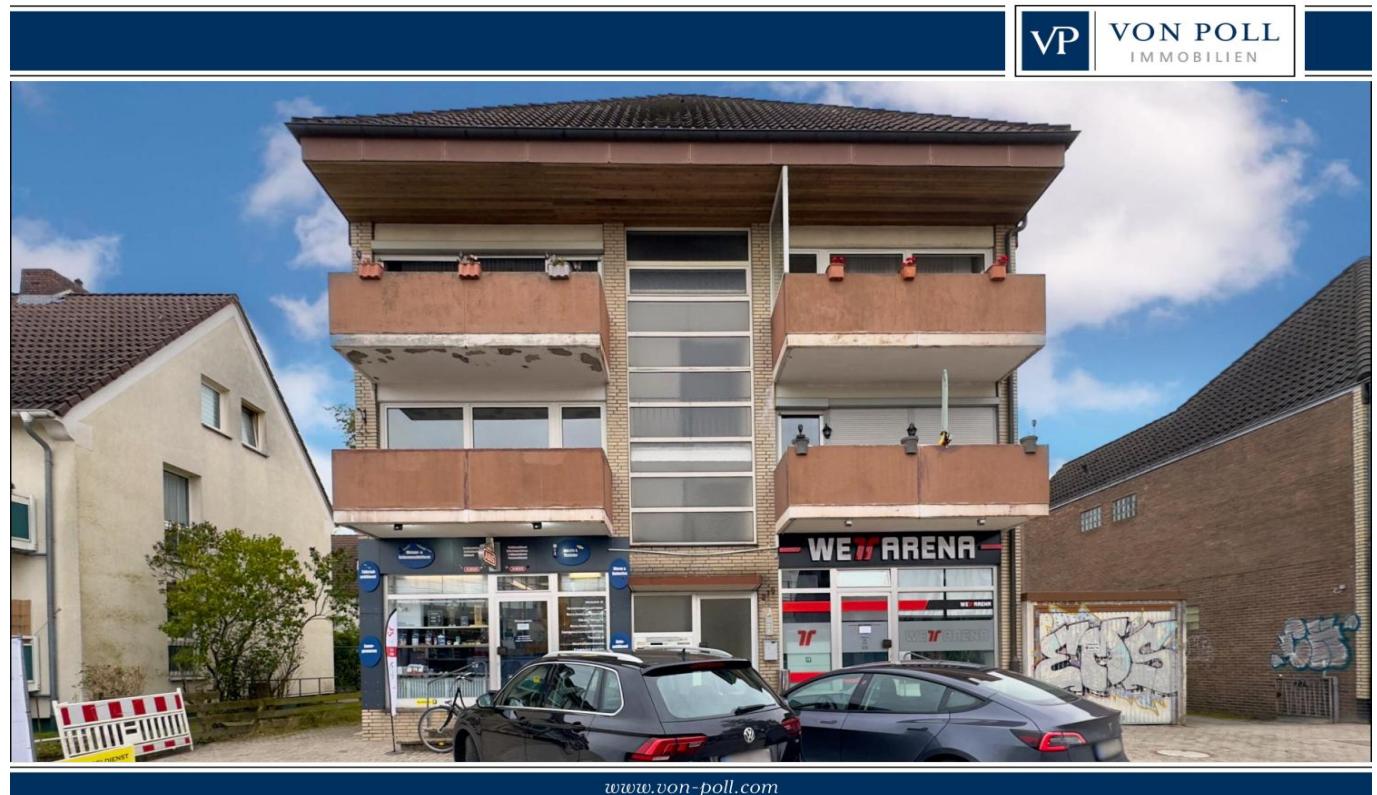


Oldenburg – Alexandersfeld

# Residential and commercial building in Alexandersfeld – Stable income and development opportunities

*Property ID: 25026050*



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

**PURCHASE PRICE: 620.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 281,62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 536 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## At a glance

Property ID	25026050	Purchase Price	620.000 EUR
Living Space	ca. 281,62 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	14	Commercial space	ca. 72.13 m <sup>2</sup>
Bedrooms	6	Rentable space	ca. 353 m <sup>2</sup>
Bathrooms	5	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1971		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 7 x Garage		

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



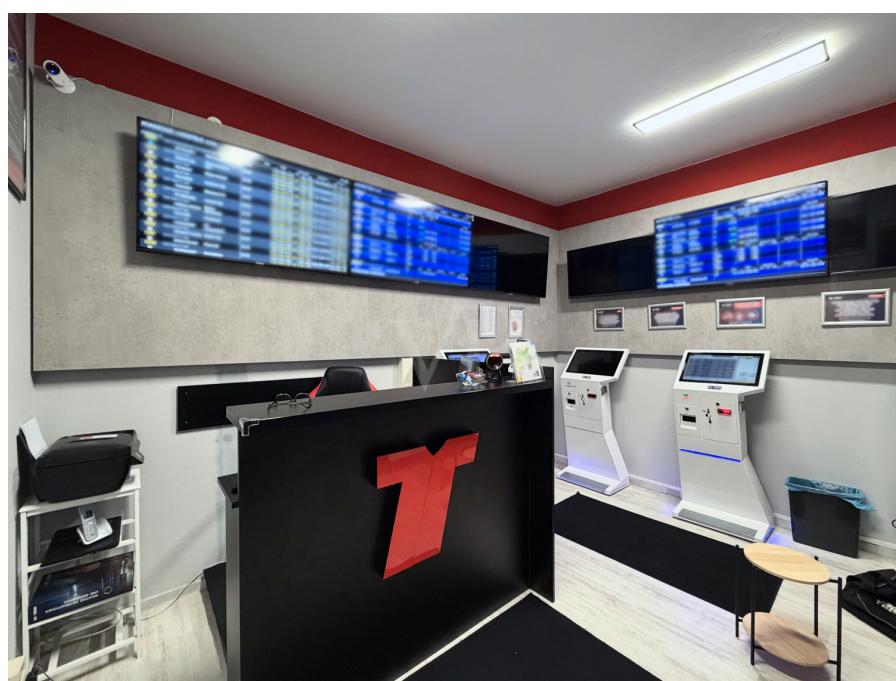
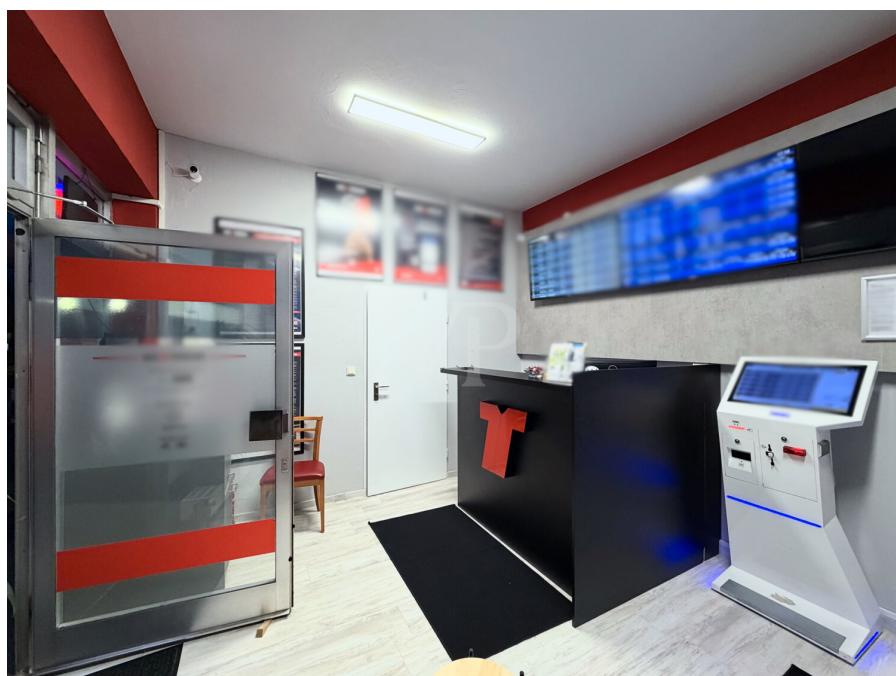
Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



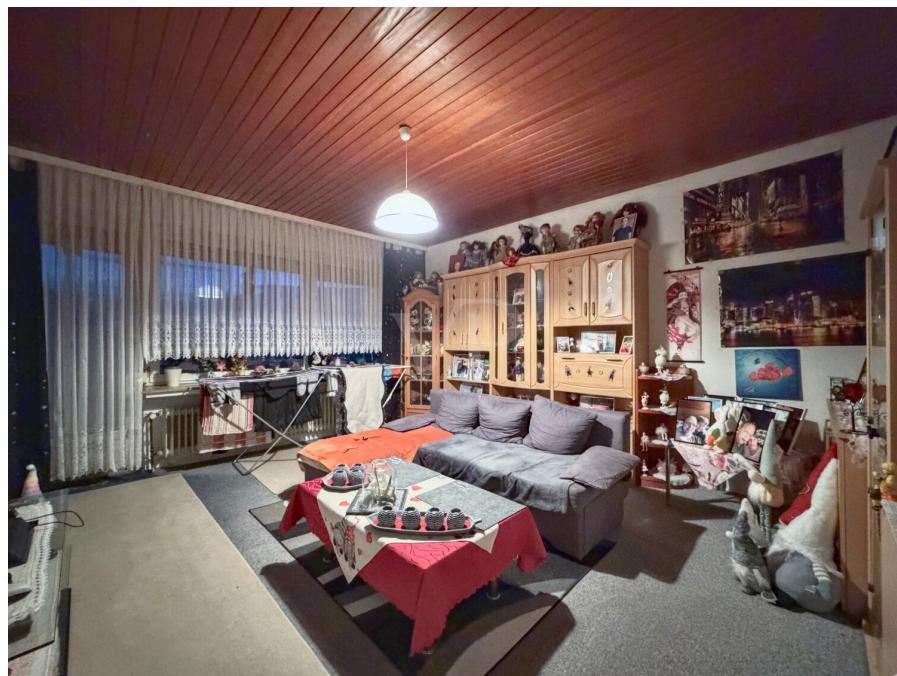
Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



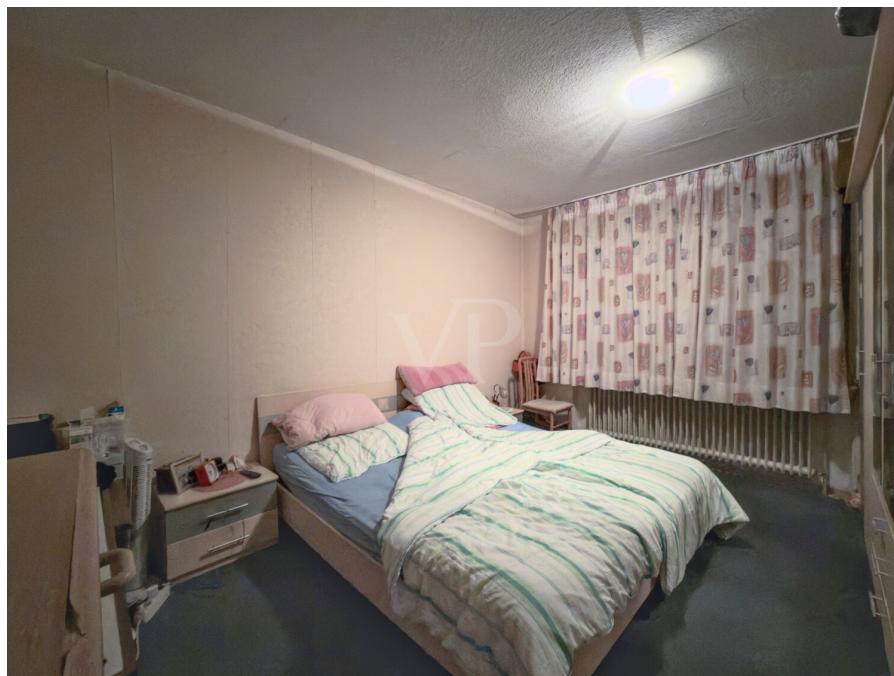
Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## The property



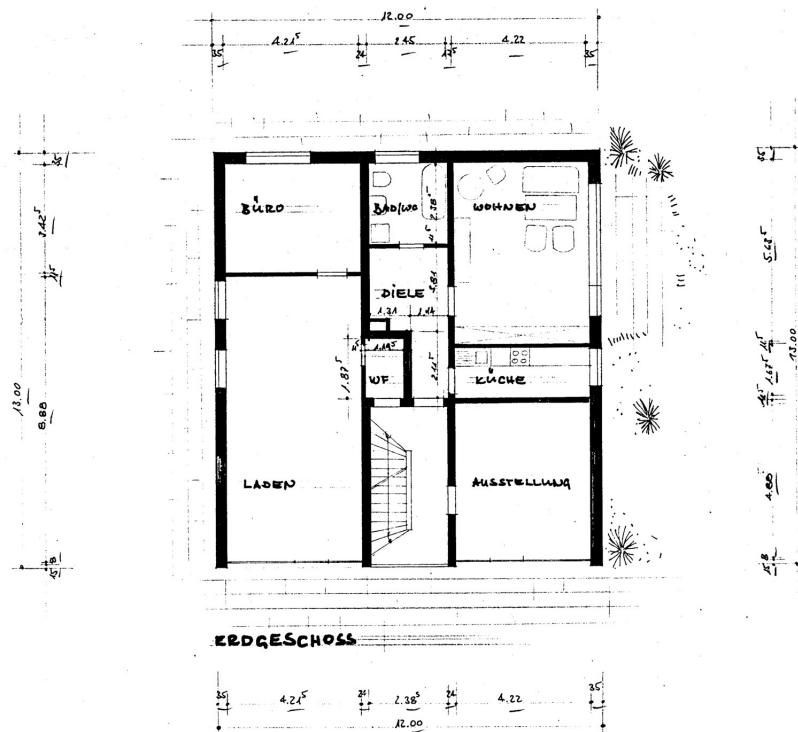
Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

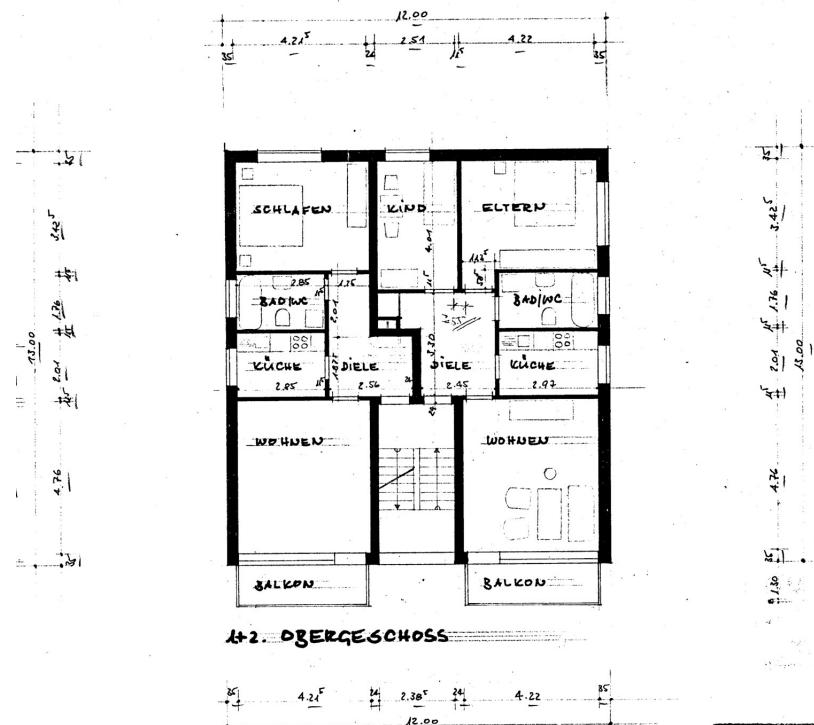
## The property



Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## A first impression

This attractive mixed-use building in Oldenburg-Alexandersfeld presents an excellent opportunity for investors seeking solid returns and long-term value appreciation. Constructed in 1974, the building offers approximately 354 m<sup>2</sup> of lettable space, comprising approximately 282 m<sup>2</sup> of residential space and approximately 72 m<sup>2</sup> of commercial space. The property also boasts ample additional usable space in the basement and attic. This balanced mix of residential and commercial uses ensures stable occupancy. The five-story building houses several residential units with a total of 14 rooms, including 6 bedrooms and 5 bathrooms. Thanks to well-designed floor plans, fitted kitchens, tiled and laminate flooring, and multiple balconies, the apartments are in high demand. The property also includes a commercial unit on the ground floor, currently used as a retail space with an office, restroom, and showroom. This versatile layout appeals to both private tenants and commercial users, offering the owner flexibility for future use. The property is fully let and currently generates annual rental income of approximately €31,104. With a purchase price of €620,000, this results in an attractive multiple of 19.93 – a solid foundation for a sustainable investment. The technical features meet high standards: double-glazed windows, individual gas-fired heating systems, and a partial basement ensure reliable operation. Three outdoor parking spaces and seven garages are available for tenants and users – an additional benefit that enhances the property's appeal. Thanks to the combination of stable residential demand in Oldenburg and the additional income stream from the commercial unit, this property offers a low-risk investment opportunity with long-term prospects. See for yourself the many advantages of this property and discover the opportunities this mixed-use building offers. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## All about the location

Oldenburg besticht als dynamische Mittelstadt mit stetigem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen Altersstruktur, die eine stabile und zukunftsorientierte Lebensqualität gewährleistet. Die Stadt überzeugt durch eine hochwertige Infrastruktur, exzellente Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine anhaltend hohe Nachfrage bei begrenztem Angebot aus, insbesondere in begehrten Stadtteilen wie Eversten und Bürgerfelde. Die wirtschaftliche Stabilität, niedrige Arbeitslosigkeit und nachhaltige Stadtentwicklung schaffen ein solides Fundament für wertbeständige Immobilieninvestitionen mit attraktivem Wachstumspotenzial.

Im Herzen Oldenburgs präsentiert sich Alexandersfeld als besonders gefragter Wohnstandort mit familienfreundlichem und zugleich ruhigem Charakter. Die stabile demografische Struktur und die geringe Kriminalitätsrate unterstreichen die hohe Lebensqualität dieses Viertels. Alexandersfeld profitiert von einer exzellenten Infrastruktur mit hochwertigen medizinischen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und einer effizienten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie gut ausgebauten Straßen- und Radwegen. Die kontinuierliche Wertsteigerung der Immobilienpreise und die geringe Leerstandsquote spiegeln die nachhaltige Attraktivität und Stabilität dieses Stadtteils wider, was ihn zu einem erstklassigen Standort für langfristige Kapitalanlagen macht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorteilen, die den Standort für Investoren besonders interessant machen. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, beispielsweise die Grundschule Dietrichsfeld in etwa 7 bis 8 Minuten zu Fuß. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, wie die Pluspunkt-Apotheke Alexanderstraße, innerhalb von 6 bis 7 Minuten zu Fuß gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Netto Marken-Discount und ALDI Nord, sind in 5 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks, Sportstätten und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die den Wohnwert zusätzlich steigern. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Feldstraße in nur 1 Minute Fußweg, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und weiterer wichtiger Ziele. Zudem sind mehrere Autobahnanschlüsse in wenigen Minuten erreichbar, was die Mobilität und Erreichbarkeit weiter optimiert.

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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