

Oldenburg – Kreyenbrück

NEW PRICE – Apartment building with approx. 5.21% return near Oldenburg Hospital

Property ID: 25026041a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 254 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 679 m²

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

At a glance

Property ID	25026041a	Purchase Price	630.000 EUR
Living Space	ca. 254 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	12		
Bedrooms	8		
Bathrooms	4	Modernisation / Refurbishment	2016
Year of construction	1955	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	4 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 254 m²

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	158.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

The property



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

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

A first impression

This multi-family house with four apartments was built around 1955 on a plot of approximately 679 m². With its four rented apartments totaling approximately 254 m² of living space and a rental yield of approximately 5.21 percent, it represents a sound investment. The two ground-floor apartments each comprise approximately 65 m², while the two upper-floor apartments each measure approximately 62 m². The ground-floor apartments are essentially identical in layout, as are the upper-floor apartments. Each ground-floor apartment features a large terrace. The house has been continuously maintained over the years. Among other things, a complete roof replacement and the installation of new wooden windows were carried out around 1996. Facade insulation and window replacement were completed around 2015. The bathrooms have also been renovated periodically, most recently around 2018. General renovations, most recently in 2018/19, ensure that the apartments present a very well-maintained appearance overall. The house has a partial basement. Each apartment has its own storage room in the basement. The four gas heating systems, dating from 2015/16, are also located there. In addition, there are communal rooms. A bicycle shed completes the property. Currently, the house generates monthly net rental income of approximately €2,736, or annual net rental income of approximately €32,832. The tenancies have been in place since 2021, with two extensions in 2023 and 2024. Rent adjustments were implemented for three of the four apartments on January 1, 2026. If you are interested, we welcome your inquiry and will gladly arrange a viewing appointment with you. Our VON POLL FINANCE specialists will be happy to advise you on all aspects of real estate financing and will certainly develop competitive offers for you – highly recommended, especially given the current market situation.

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Details of amenities

- stetig instand gehaltenes Mehrfamilienhaus
- gute Lage nahe Klinikum Oldenburg
- junge und angenehme Mieterstruktur
- nahezu vollständig umfriedetes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 679 m²
- Wohnfläche ca. 254 m²
- 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

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

All about the location

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.

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m²*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.

Property ID: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com