

Oldenburg – Alexandersfeld

## Edificio residencial y comercial en Alexandersfeld: ingresos estables y oportunidades de desarrollo.

*Número de propiedad: 25026050*



**PRECIO DE COMPRA: 620.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 281,62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 536 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25026050
Superficie habitable	ca. 281,62 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	14
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 7 x Garaje

Precio de compra	620.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 72.13 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 353 m <sup>2</sup>
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.09.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



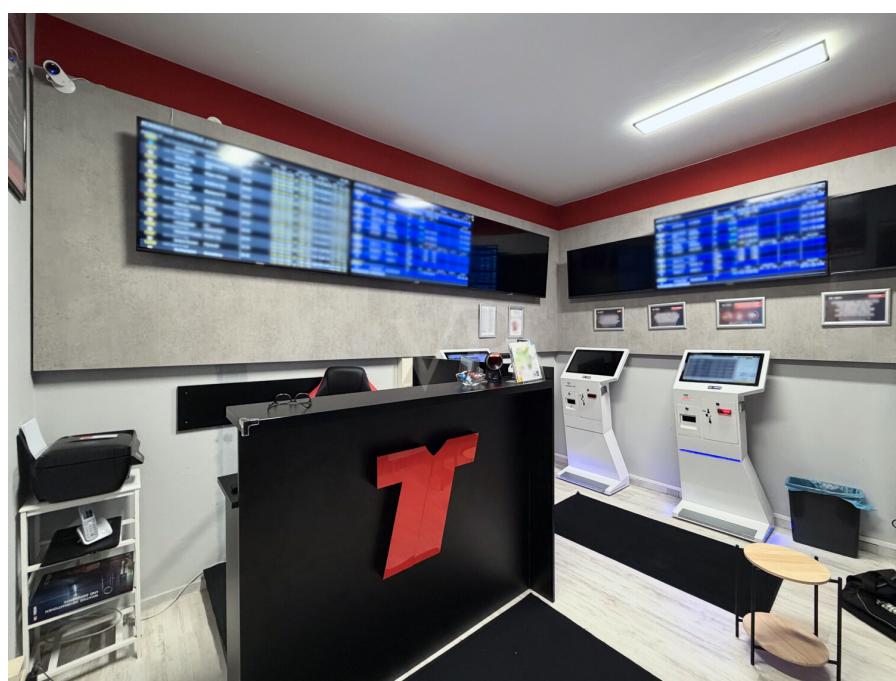
Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



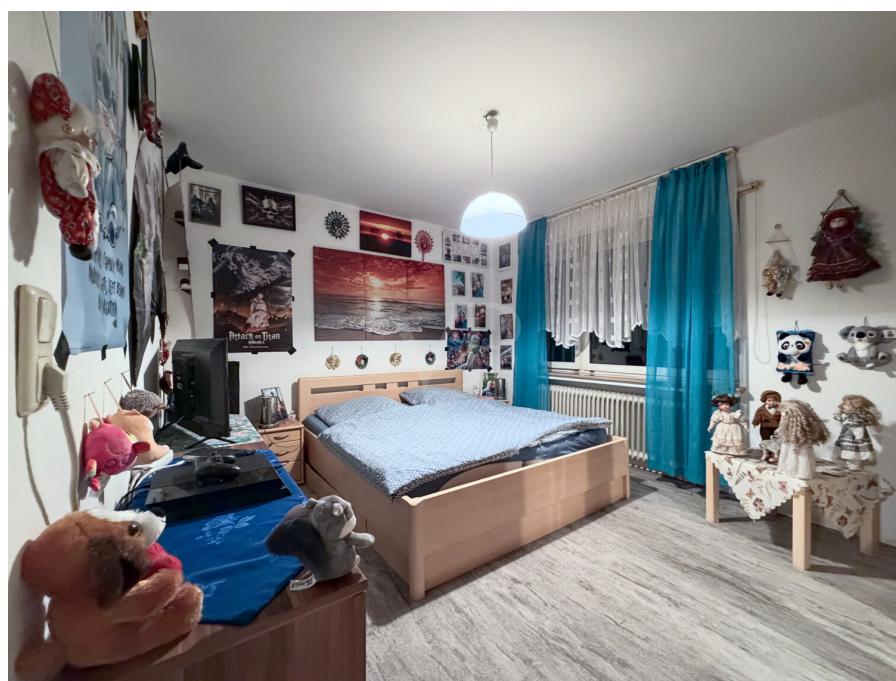
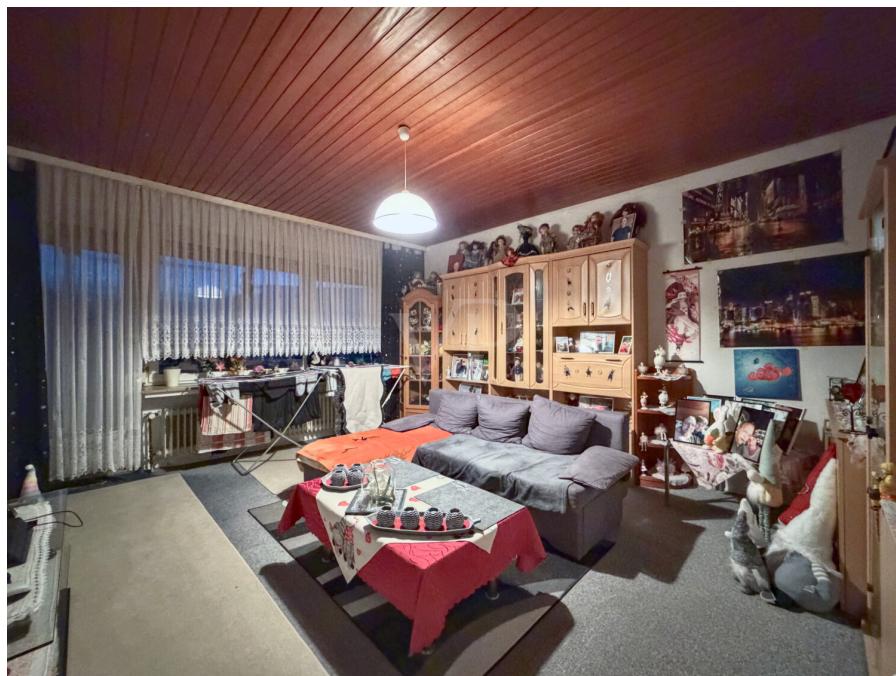
Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



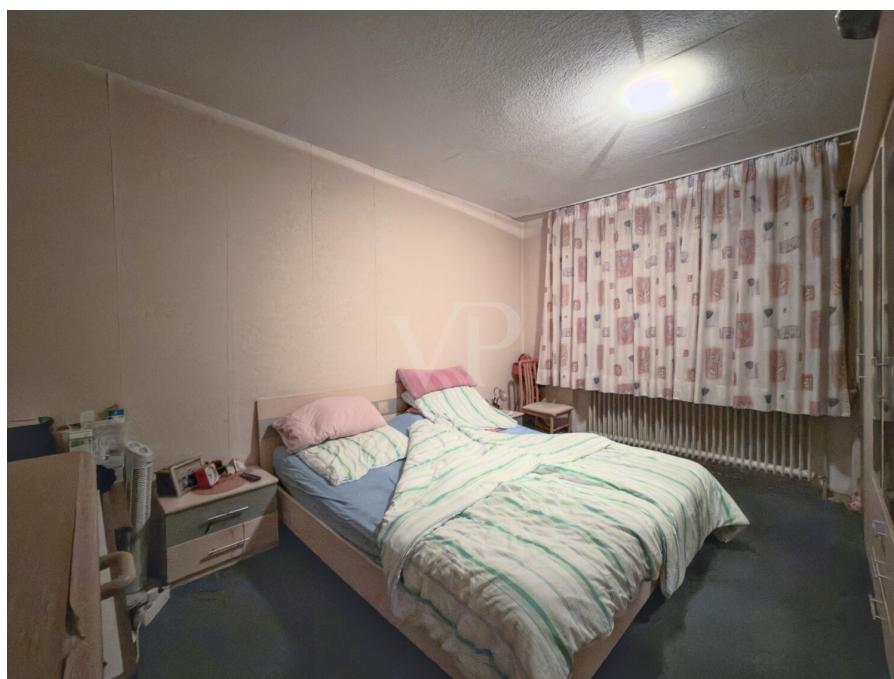
Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propiedad



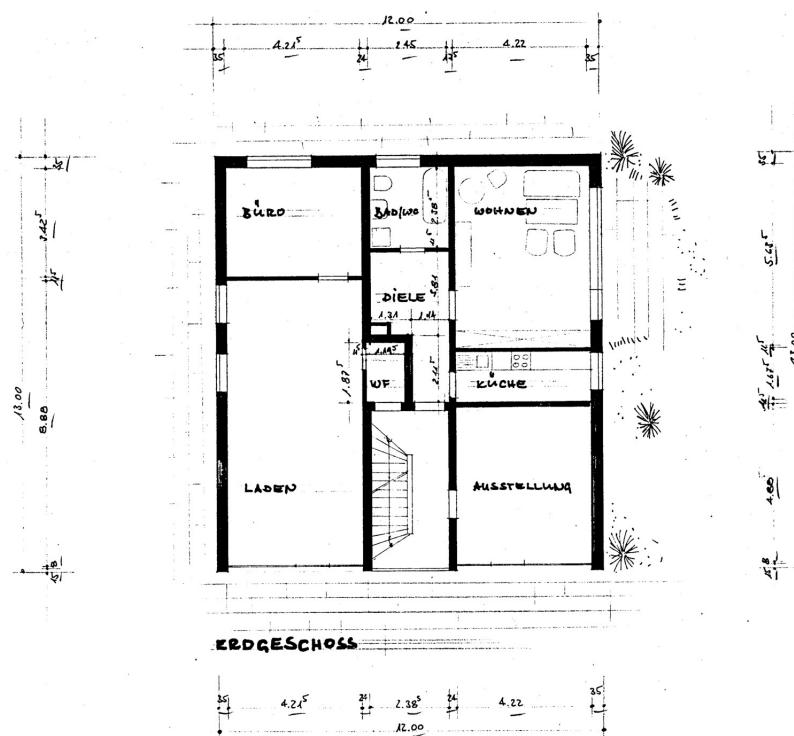
Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

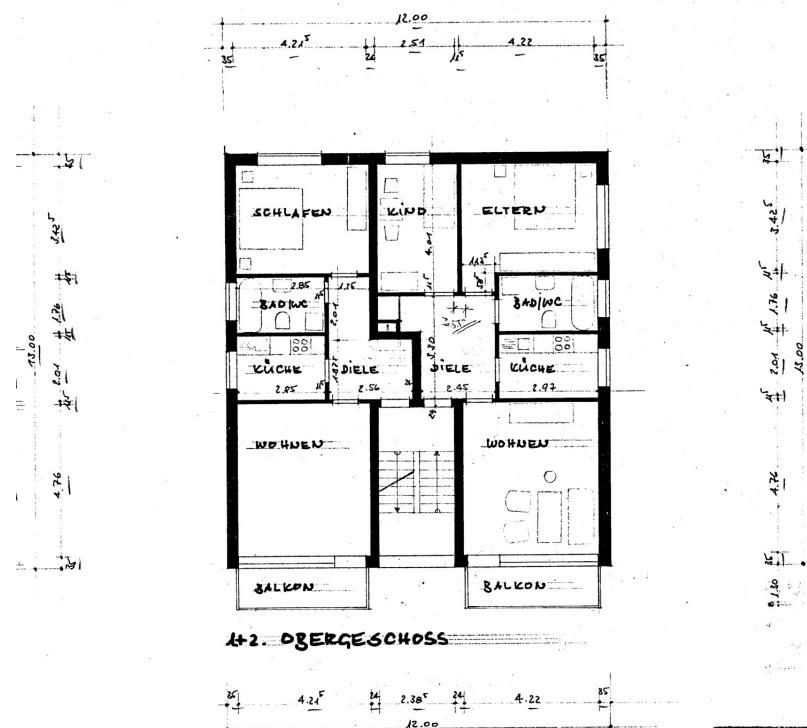
## La propiedad



Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Una primera impresión

Este atractivo edificio de uso mixto en Oldenburg-Alexandersfeld representa una excelente oportunidad para inversores que buscan una rentabilidad sólida y una revalorización a largo plazo. Construido en 1974, el edificio ofrece aproximadamente 354 m<sup>2</sup> de superficie alquilable, de los cuales aproximadamente 282 m<sup>2</sup> son residenciales y aproximadamente 72 m<sup>2</sup> son comerciales. La propiedad también cuenta con un amplio espacio útil adicional en el sótano y el ático. Esta equilibrada combinación de usos residenciales y comerciales garantiza una ocupación estable. El edificio de cinco plantas alberga varias unidades residenciales con un total de 14 estancias, incluyendo 6 dormitorios y 5 baños. Gracias a sus planos de planta bien diseñados, cocinas equipadas, suelos de baldosas y laminados, y múltiples balcones, los apartamentos tienen una gran demanda. La propiedad también incluye un local comercial en la planta baja, actualmente utilizado como local comercial con oficina, aseo y sala de exposición. Esta versátil distribución resulta atractiva tanto para inquilinos particulares como para usuarios comerciales, ofreciendo al propietario flexibilidad para su uso futuro. La propiedad está completamente alquilada y actualmente genera una renta anual de aproximadamente 31.104 €. Con un precio de compra de 620.000 €, esto resulta en un atractivo múltiplo de 19,93, una base sólida para una inversión sostenible. Las características técnicas cumplen con los más altos estándares: ventanas de doble acristalamiento, sistemas de calefacción individual a gas y un sótano parcial garantizan un funcionamiento fiable. Tres plazas de aparcamiento exterior y siete garajes están disponibles para inquilinos y usuarios, una ventaja adicional que realza el atractivo de la propiedad. Gracias a la combinación de una demanda residencial estable en Oldenburg y la generación de ingresos adicional del local comercial, esta propiedad ofrece una oportunidad de inversión de bajo riesgo con perspectivas a largo plazo. Compruebe usted mismo las numerosas ventajas de esta propiedad y descubra las oportunidades que ofrece este edificio de uso mixto. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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