

Oldenburg – Kreyenbrück

## NUEVO PRECIO – Edificio de viviendas con una rentabilidad aproximada del 5,21% cerca del Hospital de Oldenburg

Número de propiedad: 25026041a



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

PRECIO DE COMPRA: 630.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 254 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25026041a                          |
| Superficie habitable | ca. 254 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 12                                 |
| Dormitorios          | 8                                  |
| Baños                | 4                                  |
| Año de construcción  | 1955                               |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 630.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2016                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Superficie alquilable          | ca. 254 m²                                                                |

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 158.50 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 10.08.2035                                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1955                   |

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Una primera impresión

Esta casa multifamiliar con cuatro apartamentos se construyó alrededor de 1955 en una parcela de aproximadamente 679 m<sup>2</sup>. Con sus cuatro apartamentos de alquiler, que suman aproximadamente 254 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una rentabilidad por alquiler de aproximadamente el 5,21%, representa una inversión rentable. Los dos apartamentos de la planta baja miden aproximadamente 65 m<sup>2</sup> cada uno, mientras que los dos apartamentos de la planta alta miden aproximadamente 62 m<sup>2</sup> cada uno. Los apartamentos de la planta baja tienen una distribución prácticamente idéntica, al igual que los de la planta alta. Cada apartamento de la planta baja cuenta con una amplia terraza. La casa se ha mantenido en constante mantenimiento a lo largo de los años. Entre otras cosas, se realizó una sustitución completa del tejado y la instalación de nuevas ventanas de madera alrededor de 1996. El aislamiento de la fachada y la sustitución de las ventanas se completaron alrededor de 2015. Los baños también se han renovado periódicamente, la última vez alrededor de 2018. Las reformas generales, la más reciente en 2018/19, garantizan que los apartamentos presenten un aspecto general muy bien cuidado. La casa cuenta con un sótano parcial. Cada apartamento tiene su propio trastero en el sótano. Los cuatro sistemas de calefacción de gas, que datan de 2015/16, también se encuentran allí. Además, hay zonas comunes. Un cobertizo para bicicletas completa la propiedad. Actualmente, la casa genera unos ingresos netos mensuales por alquiler de aproximadamente 2.736 €, o unos ingresos netos anuales por alquiler de aproximadamente 32.832 €. Los contratos de arrendamiento están vigentes desde 2021, con dos prórrogas en 2023 y 2024. Se implementaron ajustes de alquiler para tres de los cuatro apartamentos el 1 de enero de 2026. Si está interesado, le invitamos a contactarnos y con gusto concertaremos una visita. Nuestros especialistas de VON POLL FINANCE estarán encantados de asesorarle sobre todos los aspectos de la financiación inmobiliaria y, sin duda, le elaborarán ofertas competitivas; muy recomendable, especialmente dada la situación actual del mercado.

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Detalles de los servicios

- stetig instand gehaltenes Mehrfamilienhaus
- gute Lage nahe Klinikum Oldenburg
- junge und angenehme Mieterstruktur
- nahezu vollständig umfriedetes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 679 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 254 m<sup>2</sup>
- 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

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## 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)