

Oldenburg – Alexandersfeld

# Bâtiments résidentiels et commerciaux à Alexandersfeld – Revenus stables et opportunités de développement

CODE DU BIEN: 25026050



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

PRIX D'ACHAT: 620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 281,62 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 536 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026050
Surface habitable	ca. 281,62 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	14
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1971
Place de stationnement	3 x surface libre, 7 x Garage

Prix d'achat	620.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 72.13 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 353 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	181.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1971



CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

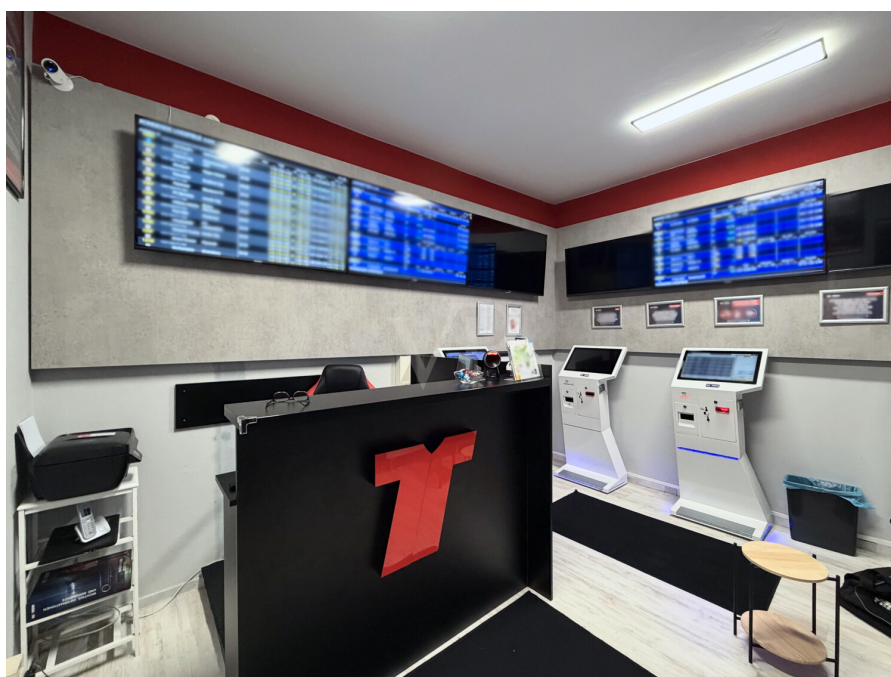
## La propriété





CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété





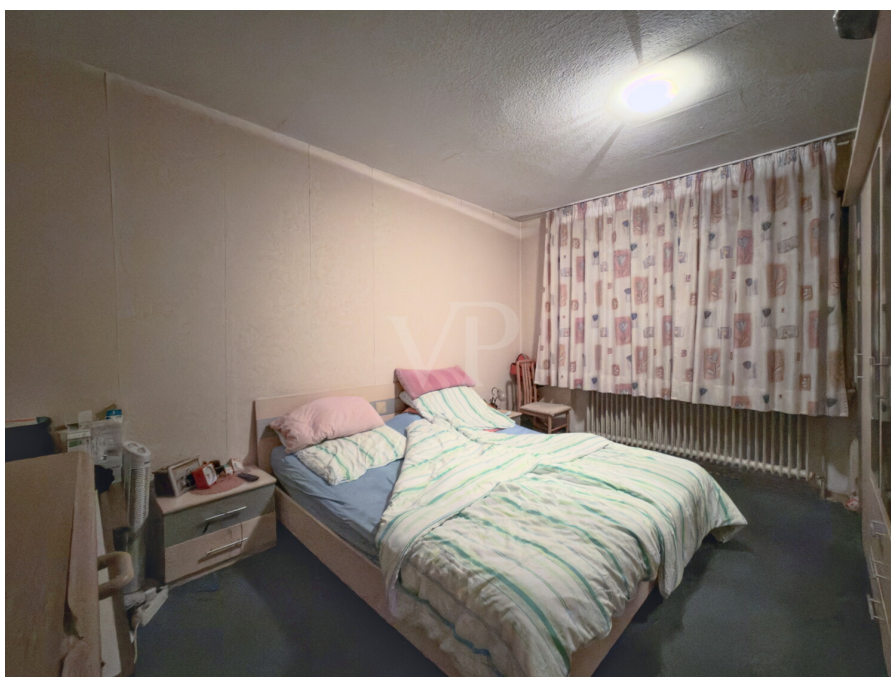
CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

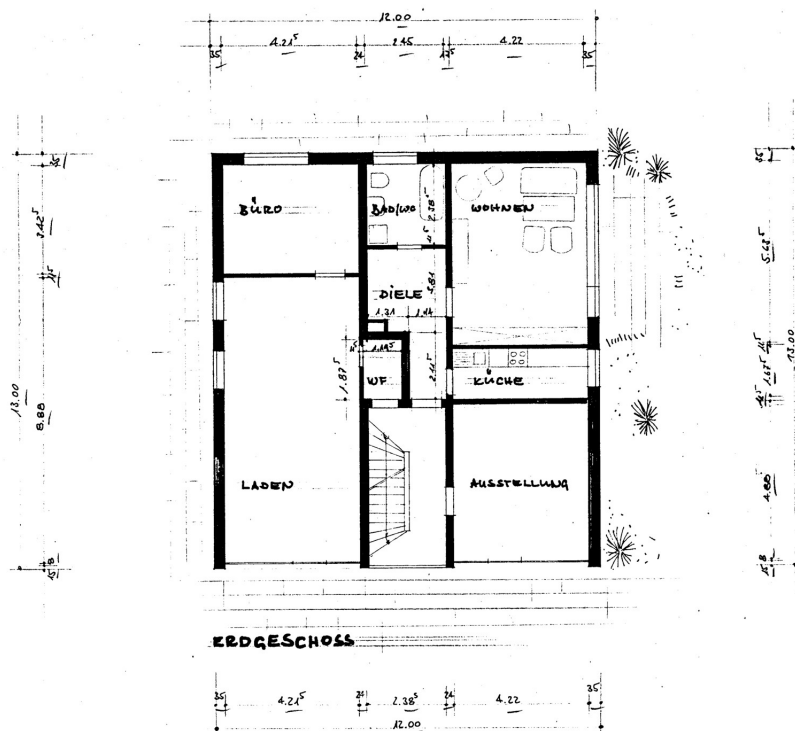
## La propriété

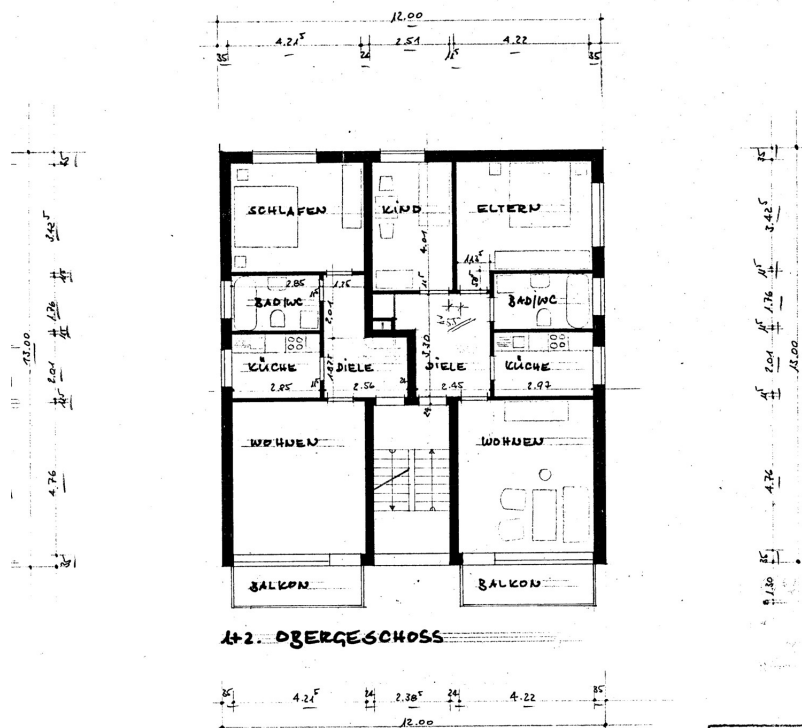




CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Une première impression

Cet immeuble mixte attrayant situé à Oldenburg-Alexandersfeld représente une excellente opportunité pour les investisseurs recherchant des rendements solides et une plus-value à long terme. Construit en 1974, il offre environ 354 m<sup>2</sup> de surface locative, dont environ 282 m<sup>2</sup> de surface résidentielle et environ 72 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Le bien bénéficie également d'un espace supplémentaire aménageable au sous-sol et dans les combles. Cette combinaison équilibrée d'usages résidentiels et commerciaux garantit un taux d'occupation stable. L'immeuble de cinq étages abrite plusieurs appartements totalisant 14 pièces, dont 6 chambres et 5 salles de bains. Grâce à des plans bien conçus, des cuisines équipées, des sols carrelés et stratifiés, ainsi que de nombreux balcons, ces appartements sont très recherchés. Le rez-de-chaussée comprend également un local commercial, actuellement exploité comme espace de vente avec bureau, sanitaires et showroom. Cette configuration polyvalente séduit aussi bien les particuliers que les professionnels, offrant au propriétaire une grande flexibilité d'utilisation. L'immeuble est entièrement loué et génère actuellement un revenu locatif annuel d'environ 31 104 €. Avec un prix d'achat de 620 000 €, ce bien affiche un multiple attractif de 19,93, gage d'un investissement durable et solide. Ses caractéristiques techniques répondent aux normes les plus exigeantes : double vitrage, chauffage individuel au gaz et sous-sol partiel assurent un fonctionnement fiable. Trois places de parking extérieures et sept garages sont mis à la disposition des locataires et utilisateurs, un atout supplémentaire qui renforce l'attrait de ce bien. Grâce à la combinaison d'une demande résidentielle stable à Oldenburg et des revenus locatifs générés par l'activité commerciale, ce bien représente une opportunité d'investissement à faible risque et aux perspectives de long terme. Découvrez par vous-même les nombreux atouts de ce bien et les opportunités offertes par cet immeuble à usage mixte. Nous restons à votre disposition pour toute question.

**CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Plus d'informations

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 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.



**CODE DU BIEN: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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