

Oldenburg – Bürgerfelde

## Attraktive Reihenanlage mit vier Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 25026027b



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

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

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

CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026027b	Prix d'achat	749.000 EUR
Surface habitable	ca. 238 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2021
Salles de bains	4	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1993	Technique de construction	massif
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Espace locatif	ca. 261 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

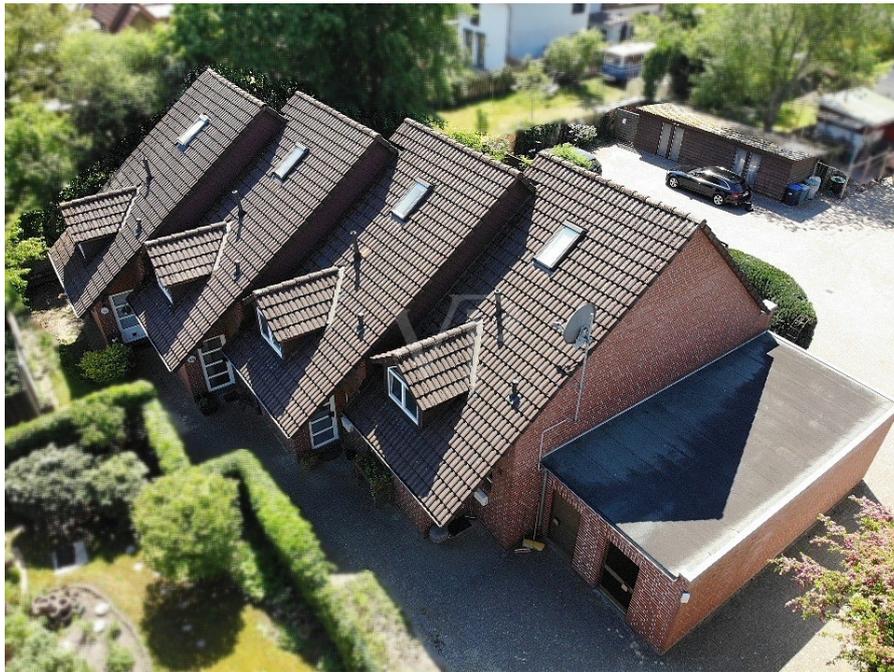
CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.09.2034	Consommation finale d'énergie	74.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

## Une première impression

Diese gepflegte Reihenanlage mit insgesamt vier Wohneinheiten wurde ca. 1993 auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.850 m<sup>2</sup> errichtet. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone. Der Miteigentumsanteil beträgt 436/1.000.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 238 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Einheiten mit jeweils ca. 55–62 m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz sowie einen zugeordneten Geräteschuppen. Zusätzlich steht ein Besucherstellplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Eine massiv gebaute Einzelgarage gehört als Sondereigentum zur Anlage und ist derzeit separat vermietet.

Zur Ausstattung zählen Fliesen- und Laminatböden, Tageslichtbäder mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie isolierverglaste Kunststofffenster. Drei der vier Einheiten verfügen über einen ausgebauten Spitzboden; bei einer Einheit ist dieser nicht ausgebaut, was zu einer leicht reduzierten Wohnfläche führt.

Die monatlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen derzeit ca. 2.315 €, entsprechend einer jährlichen Nettokaltmiete von ca. 27.780 €. Alle Einheiten sind vermietet, mit Mietverhältnissen aus den Jahren 2006, 2015, 2018 und 2021. Die letzte Mietanpassung erfolgte im November/Dezember 2023. Die Einzelgarage ist seit 2017 vermietet, ebenfalls zuletzt im Dezember 2023 angepasst.

Beheizt werden die Einheiten jeweils über eine eigene Gastherme, die 2021 erneuert wurde. Separate Energieverbrauchsausweise liegen vor.

Die Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist erfolgt. Eine Hausverwaltung besteht aktuell nicht.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Unsere VON POLL FINANCE Spezialisten unterstützen Sie zudem kompetent bei der Erstellung maßgeschneiderter Finanzierungslösungen – ein klarer Vorteil in der aktuellen Marktsituation.

CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Détails des commodités

- Reihenanlage mit vier Wohneinheiten
- ruhige Lage dank Hintergrundstück und Tempo-30-Zone
- eine zusätzliche Garage als eigenes Sondereigentum
- Grundstücksgröße ca. 1.850 m<sup>2</sup>
- Teilung nach dem WEG bereits erfolgt
- Miteigentumsanteil 436/1.000stel
- Wohnfläche gesamt ca. 237,59 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt ca. 29,91 m<sup>2</sup>
- je Wohneinheit ein Stellplatz + ein Besucherstellplatz
- je Wohneinheit ein Geräteschuppen
- je Wohneinheit eine eigene Gasheizung ca. aus dem Jahr 2021
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Tageslichtbäder mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- monatliche Nettokaltmiete insgesamt ca. 2.315 Euro
- jährliche Nettokaltmiete insgesamt ca. 27.780 Euro

**CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

## Tout sur l'emplacement

Diese Reihenanlage befindet sich im nordwestlich gelegenen Stadtteil Bürgerfelde, der vorwiegend von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten – sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Wohngebiete, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit dem farbenfrohen 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 Mobilität.

CODE DU BIEN: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25026027b - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## 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)