

Oldenburg – Kreyenbrück

NOUVEAU PRIX – Immeuble d'appartements avec un rendement d'environ 5,21 % près de l'hôpital Oldenburg

CODE DU BIEN: 25026041a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 254 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 679 m²

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

- 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: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026041a
Surface habitable	ca. 254 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	1955
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	630.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 254 m²

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	158.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Une première impression

Cet immeuble de quatre appartements a été construit vers 1955 sur un terrain d'environ 679 m². Avec ses quatre appartements loués totalisant environ 254 m² de surface habitable et un rendement locatif d'environ 5,21 %, il représente un investissement judicieux. Les deux appartements du rez-de-chaussée font chacun environ 65 m², tandis que les deux appartements des étages supérieurs mesurent chacun environ 62 m². Les appartements du rez-de-chaussée sont de configuration quasiment identique, tout comme ceux des étages supérieurs. Chaque appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une grande terrasse. L'immeuble a fait l'objet d'un entretien régulier au fil des ans. Entre autres, la toiture a été entièrement refaite et de nouvelles fenêtres en bois ont été installées vers 1996. L'isolation de la façade et le remplacement des fenêtres ont été achevés vers 2015. Les salles de bains ont également été rénovées périodiquement, la dernière fois vers 2018. Des rénovations générales, dont la plus récente date de 2018/19, garantissent aux appartements un aspect général très soigné. L'immeuble possède un sous-sol partiel. Chaque appartement dispose de son propre débarras au sous-sol. Les quatre systèmes de chauffage au gaz, datant de 2015/16, sont également présents. On y trouve aussi des espaces communs. Un abri à vélos complète le bien. Actuellement, la maison génère un revenu locatif net mensuel d'environ 2 736 €, soit un revenu locatif net annuel d'environ 32 832 €. Les baux sont en vigueur depuis 2021, avec deux prolongations en 2023 et 2024. Des ajustements de loyer ont été mis en place pour trois des quatre appartements le 1er janvier 2026. Si vous êtes intéressé(e), n'hésitez pas à nous contacter pour toute demande de renseignements ; nous serons ravis d'organiser une visite. Nos spécialistes de VON POLL FINANCE se feront un plaisir de vous conseiller sur tous les aspects du financement immobilier et vous proposeront des offres compétitives – un service fortement recommandé, notamment compte tenu de la conjoncture actuelle.

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

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

www.von-poll.com