

Oldenburg – Bürgerfelde

## Joli ensemble de maisons mitoyennes comprenant quatre unités résidentielles

CODE DU BIEN: 25026027c



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25026027c - 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: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026027c
Surface habitable	ca. 238 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	4
Année de construction	1993
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Espace locatif	ca. 261 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25026027c - 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/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993



CODE DU BIEN: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

## Une première impression

Ce bel ensemble de maisons mitoyennes, composé de quatre logements, a été construit vers 1993 sur un terrain spacieux d'environ 1 850 m<sup>2</sup>. Situé dans une zone calme limitée à 30 km/h, il bénéficie d'une copropriété à 436/1 000. La surface habitable totale est d'environ 238 m<sup>2</sup>, répartie sur quatre logements d'environ 55 à 62 m<sup>2</sup> chacun. Chaque logement dispose d'une place de parking et d'un abri de jardin. Une place de parking visiteurs est également disponible. Un garage individuel, en bon état, fait partie intégrante du complexe et est actuellement loué séparément. Les logements comprennent des sols carrelés et stratifiés, des salles de bains lumineuses avec douches et branchements pour lave-linge, ainsi que des fenêtres en PVC double vitrage. Trois des quatre logements possèdent des combles aménagés ; ceux du quatrième sont non aménagés, ce qui réduit légèrement la surface habitable. Le loyer net mensuel s'élève actuellement à environ 2 315 €, soit un loyer net annuel d'environ 27 780 €. Tous les logements sont loués, les baux datant de 2006, 2015, 2018 et 2021. La dernière révision de loyer a eu lieu en novembre/décembre 2023. Le garage individuel est loué depuis 2017 et son loyer a également été révisé en décembre 2023. Chaque logement est chauffé par sa propre chaudière à gaz, remplacée en 2021. Des certificats de performance énergétique (CPE) individuels sont disponibles. L'immeuble est divisé conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG). Il n'y a actuellement pas de société de gestion. Par respect pour la vie privée des locataires, aucune photo de l'intérieur n'a été publiée. Si vous êtes intéressé(e), nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Nos spécialistes de VON POLL FINANCE peuvent également vous accompagner dans l'élaboration de solutions de financement sur mesure – un atout indéniable dans le contexte actuel du marché.

CODE DU BIEN: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Détails des commodités

- Reihenhausanlage 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: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde**

## Tout sur l'emplacement

Diese Reihenhausanlage 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: 25026027c - 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 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: 25026027c - 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)