

Oldenburg – Alexandersfeld

# Wohn- und Geschäftshaus in Alexandersfeld – Stabile Einnahmen und Entwicklungschancen

????????? ??????????: 25026050



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

????? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 281,62 m<sup>2</sup> • ??????: 14 • ?????? ????: 536 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????

????????? ??????????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25026050
???????????	ca. 281,62 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
???????	??????
???????????	14
?????????? ???	6
???????????	
???????????	5
????? ??????????????	1971
????? ??????????????	3 x ????????????
	????? ??????????????,
	7 x ????????

????? ????????	620.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????????
???????????	ca. 72.13 m <sup>2</sup>
???????????????	ca. 353 m <sup>2</sup>
???????????	???????????????????
	???????????, ????????????

????????? ??????????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	29.09.2035
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	181.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1971
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



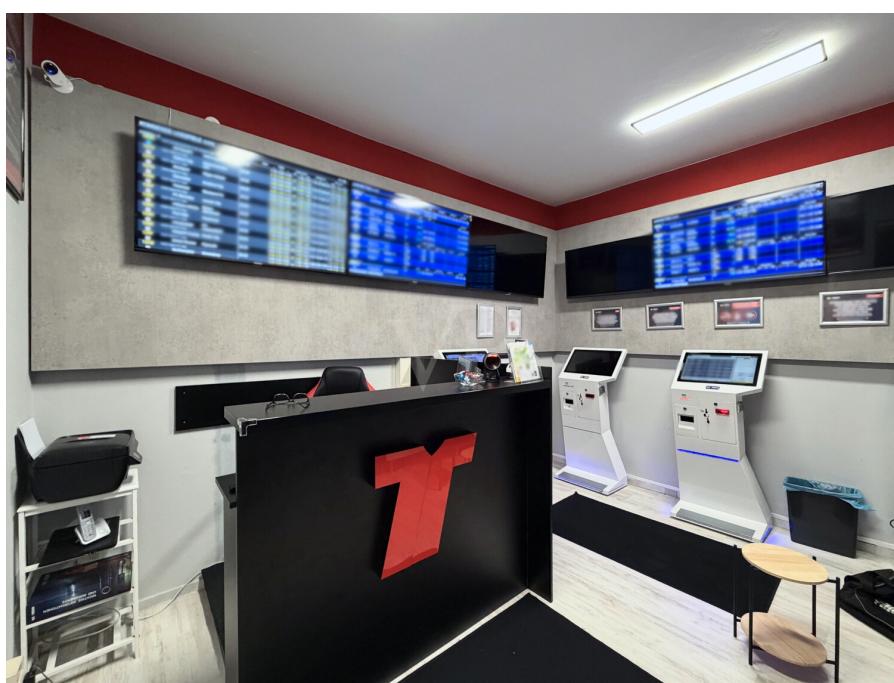
???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



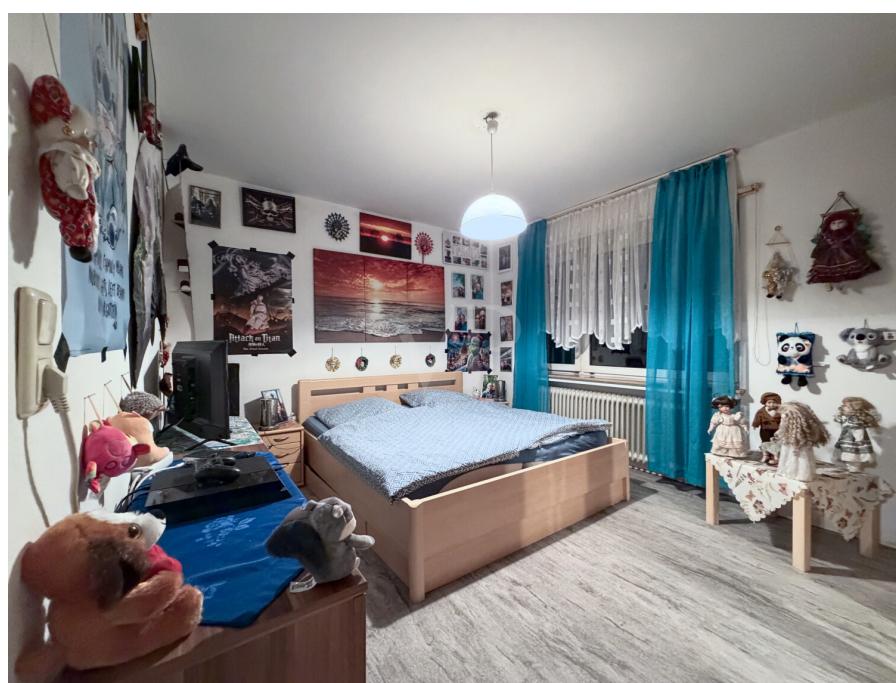
???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



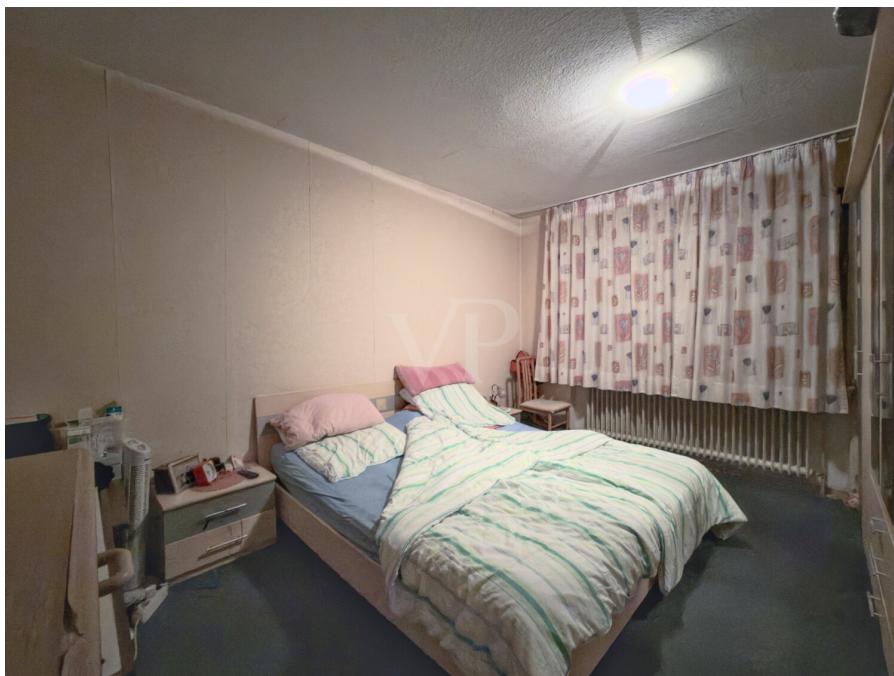
???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ???????



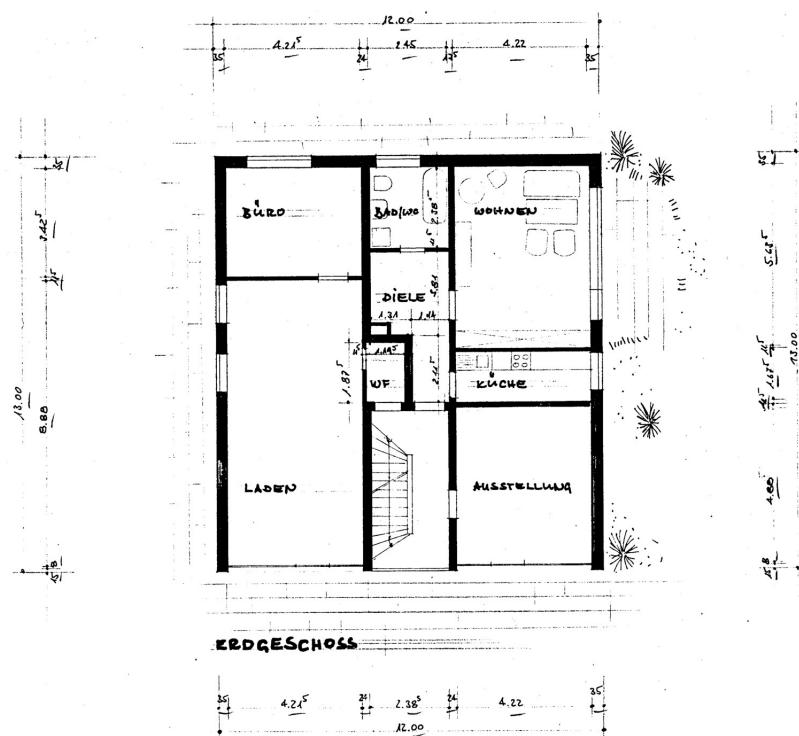
???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

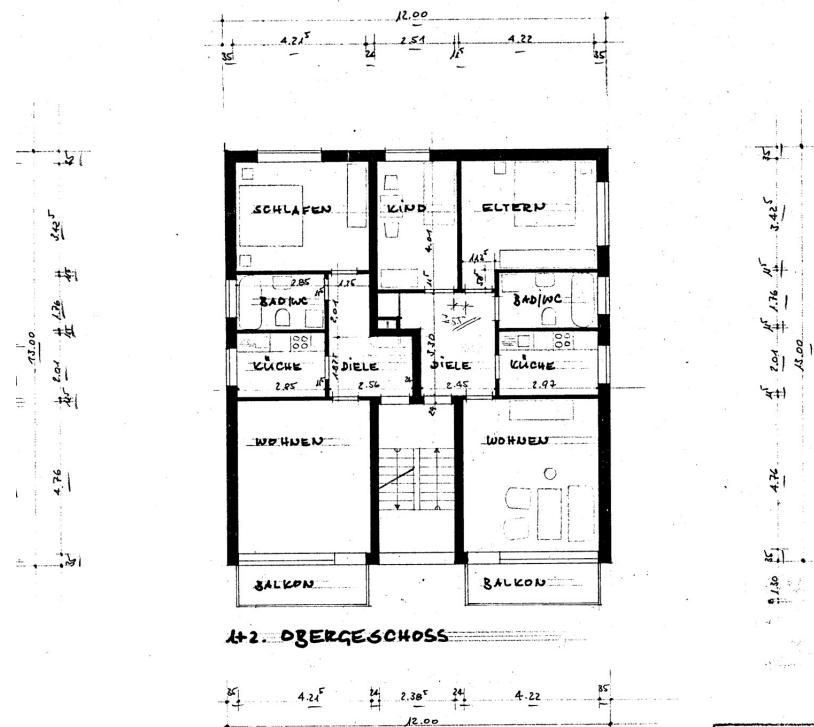
?? ???????



????????? ?????????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

??????





???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## ??? ????

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in Oldenburg-Alexandersfeld stellt eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger dar, die auf eine solide Rendite und langfristige Wertsteigerung setzen.

Das im Jahr 1974 massiv errichtete Gebäude verfügt über insgesamt ca. 354 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, die sich in ca. 282 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 72 m<sup>2</sup> Gewerbefläche aufteilt. Zusätzlich verfügt die Immobilie über reichlich Nutzfläche im Keller und im Dachgeschoss. Damit bietet die Immobilie eine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe – ein Aspekt, der für eine stabile Vermietbarkeit sorgt.

Die Liegenschaft umfasst fünf Etagen und beherbergt mehrere Wohneinheiten mit insgesamt 14 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 5 Badezimmer. Dank durchdachter Grundrisse, Einbauküchen, Fliesen- und Laminatböden sowie mehreren Balkonen erfreuen sich die Wohnungen einer hohen Nachfrage. Ergänzt wird das Angebot durch die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die derzeit als Ladenfläche mit Büro, WC und Ausstellungsbereich genutzt wird. Diese vielseitige Flächenstruktur spricht sowohl private Mieter als auch gewerbliche Nutzer an und bietet dem Eigentümer Flexibilität in der künftigen Nutzung.

Die Immobilie ist vollständig vermietet und erwirtschaftet aktuell jährliche Mieteinnahmen von rund 31.104 €. Mit einem Kaufpreis von 620.000 € ergibt sich ein attraktiver Faktor von 19,93 – eine solide Basis für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die technische Ausstattung entspricht dem soliden Standard: Doppelverglaste Fenster, Gas-Etagenheizungen sowie eine teilweise Unterkellerung gewährleisten Zuverlässigkeit im Betrieb. Für Mieter und Nutzer stehen drei Außenstellplätze sowie sieben Garagen zur Verfügung – ein zusätzlicher Vorteil, der die Attraktivität des Objekts erhöht.

Dank der Mischung aus stabiler Wohnraumnachfrage in Oldenburg und der zusätzlichen Ertragsquelle durch die Gewerbeeinheit bietet dieses Objekt eine risikoarme Investmentmöglichkeit mit langfristiger Perspektive.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die Möglichkeiten, die Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## ??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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