

Oldenburg – Kreyenbrück

???? ??? – ??????????????? ?? ??????? ???????  
5,21% ????? ??? ??????????? ???????????????

???????? ??????: 25026041a



?????????: 630.000 EUR • ??????: ca. 254 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ??????: 679 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ??? ????

????????? ??????????	25026041a
???????????	ca. 254 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	12
?????????? ???	8
???????????	
???????????	4
???? ????????????	1955
????? ????????????	4 x ????????????
	????? ????????????

????? ????????	630.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2016
???????????	???????
???????????	
???????????????	ca. 254 m <sup>2</sup>
??????	

????????? ??????????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

???????????	????????? ????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	10.08.2035
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	158.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	E
???????????	
????? ????????????????	1955
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ???????



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

????????? ??????????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

????? ? ?????????????? ?? ??????? ?????????????? ?????????? ??? 1955 ??  
????????? ??????? 679 ?.?. ?? ??????? ?????????????? ?????????????? ???????????  
????????? ??????? 254 ?.?. ??? ??????? ?????????? ??????? 5,21%, ?????????? ??? ??  
?????????. ?? ??? ?????????????? ??? ??????? ????? ?????????? ??????? 65 ?.?. ??  
??????, ??? ?? ??? ?????????????? ??? ??????? ????? ?????????? ??????? 62 ?.?. ??  
???????. ?? ?????????????? ??? ??????? ????? ?????????? ?????????????? ???????????  
???????????, ??? ?? ??? ?? ?????????????? ??? ??????. ??? ?????????? ???????????  
????????? ??????? ??????. ?? ?????? ??? ?????????? ??????? ??? ??? ?? ??????.  
?????? ??????, ?????????????????? ??????? ?????????????? ??????? ??? ???????????  
????? ??????? ?????????? ??? 1996. ? ??????? ??? ?????????? ??? ?  
????????????? ?????????? ?????????????? ??? 2015. ?? ??????? ??? ?????? ???????  
????????????? ??????????, ??? ??????? ??? 2018. ?? ??????? ??????????????,  
??? ?????????? ?? 2018/19, ??????????? ??? ?? ?????????? ?????????????? ???  
????? ??? ?????????? ??????? ????????. ?? ?????? ?????????? ??????? ??????.  
????? ?????????? ??????? ?? ??? ??? ?????? ??? ??????. ?? ???????  
????????? ?????????? ?? ?????? ???, ??? ?????????????? ??? ?? 2015/16,  
????????? ?????? ????. ??????, ???????, ?????????? ?????????? ??????. ?? ???????  
????????? ?????????? ?? ??????. ??? ??? ???????, ?? ?????? ?????????? ???????  
????? ?????????? ?? ?????? ?????? 2.736 €? ?????? ?????? ?????? ??? ??  
????? ?????? 32.832 €. ?? ?????????? ??????? ??? ?? 2021, ?? ??? ??????????  
?? 2023 ?? ?? 2024. ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ?? ??  
?????? ??????????? ?? 1? ?????????? 2026. ??? ???????????, ??????????????  
?? ??????? ?? ?? ?? ??????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ???. ?? ???????  
?? ??? VON POLL FINANCE ?? ?????? ?? ??? ?????????????? ??? ?? ??

????? ??? ?????????????? ??????? ??? ??????? ?? ?????????? ??????????????  
????????? ??? ??? - ?? ??????? ???????????, ?????? ?????????? ??? ???????

????????? ??? ??? ??????.

????????? ?????????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

- stetig instand gehaltenes Mehrfamilienhaus
- gute Lage nahe Klinikum Oldenburg
- junge und angenehme Mieterstruktur
- nahezu vollständig umfriedetes Grundstück
- Grundstücksgröße ca. 679 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 254 m<sup>2</sup>
- 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

????????? ?????????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

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.

????????? ?????????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ?????: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

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

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)