

Oldenburg – Ofenerdiek

# Eigennutzung oder Kapitalanlage - Doppelhaushälfte zentral in Ofenerdiek

????????? ??????????: 25026062

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 212 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ??? ??????

|                       |   |                |   |
|-----------------------|---|----------------|---|
| ???????? ??????????   | 25026062                                    | ????? ???????  | 239.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 97 m <sup>2</sup>                       | ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ????????????? ??????                        |                |   |
| ?????????             | 4   |                |   |
| ????????????? ???     | 3   |                |   |
| ????????????          |   | ?????????      | ???????   |
| ????????????          | 1   | ?????????????? |   |
| ????? ??????????????  | 1990  | ?????????      | WC ??????????????   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????<br>?????? ?????????????? |                |   |

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

|                    |                        |                      |                            |
|--------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ??????????????????   | VERBRAUCH                  |
| ????????????       |                        | ????????????         |                            |
| ????? ???????????? | ????????? ????????     | ?????????            | 62.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                    | ???????                | ???????????????      |                            |
| ??????????????     | 15.07.2033             | ?????????????        | B                          |
| ?????????????????? |                        | ?????????????????    |                            |
| ????????? ???      |                        | ?????????????        |                            |
| ????? ???????????? | ???????                | ?????????????        |                            |
|                    |                        | ????? ?????????????? | 1990                       |
|                    |                        | ?????????? ?? ??     |                            |
|                    |                        | ??????????????       |                            |
|                    |                        | ??????????????????   |                            |

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



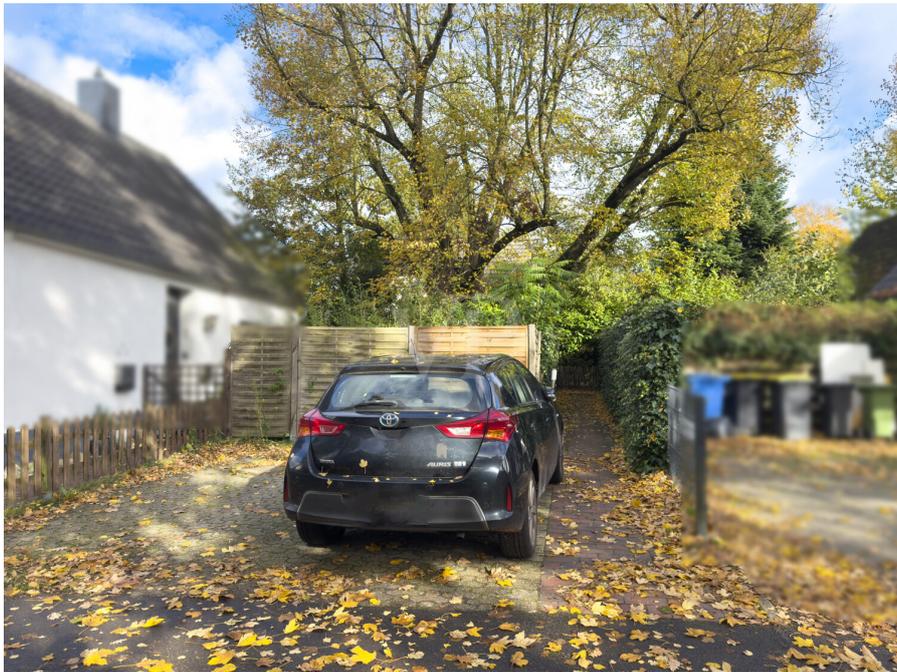
???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



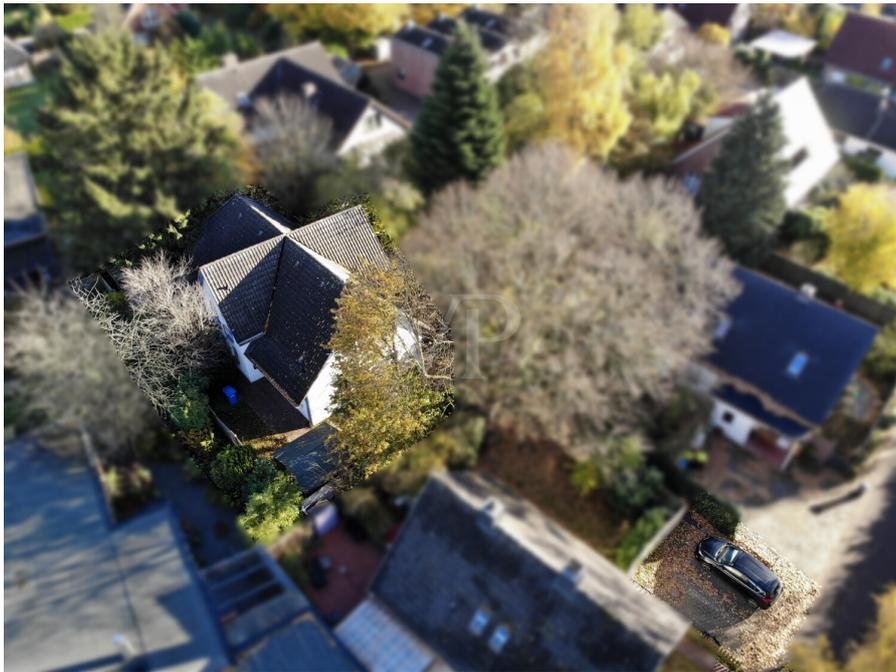
???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1990 auf einem etwa 212 m<sup>2</sup> großen Hintergrundstück erbaut. Die Wohnfläche von rund 97 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer und bietet somit Singles, Paaren und Familien eine geeignete Wohnmöglichkeit.

Das Herzstück dieser Doppelhaushälfte ist das geräumige Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Zugang zum Garten. Im Dachgeschoss befindet sich ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Laminat und Teppich. Die Fenster stammen aus dem Baujahr und sind mit Isolierverglasung ausgestattet. Die Beheizung der Doppelhaushälfte erfolgt mittels einer ca. im Jahr 2013 installierten Gasheizung.

In der Tempo-30-Zone steht vor dem Haus ein Stellplatz zur Verfügung.

Die Doppelhaushälfte ist seit dem 01.11.2016 vermietet. Die monatlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf ca. 930 Euro, wobei 30 Euro für den Stellplatz anfallen. Es liegt ein Staffelmietvertrag mit den letzten beiden Erhöhungen zum 01.01.2027 und zum 01.01.2030 vor. Für eine Eigenbedarfskündigung ist eine Kündigungsfrist von neun Monaten erforderlich.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden von den Schlafzimmern keine Innenaufnahmen gefertigt.

Wenn diese Doppelhaushälfte Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

- Hintergrundstück zentral in Ofenerdiek
- ca. 212 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- massiv gebaute Doppelhaushälfte
- ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- durchdachte Raumaufteilung
- insgesamt vier Zimmer
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Teppich
- Tageslichtbad im Dachgeschoss
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gasheizung ca. 2013
- Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- ein Stellplatz vor dem Haus
- vermietet seit dem 01.11.2016
- Staffelmietvertrag, nächste Staffel um 25 Euro zum 01.01.2027
- danach letzte Staffel um 50 Euro zum 01.01.2030
- monatliche Nettomieteinnahmen ca. 930 Euro
- davon monatlich 30 Euro für den Stellplatz
- jährliche Nettomieteinnahmen ca. 11.160 Euro
- aktuelle Rendite von ca. 4,67 %

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Die Immobilie befindet sich zentral im nördlich gelegenen Stadtteil Ofenerdiek der Stadt Oldenburg. Einrichtungen des täglichen Bedarf erreichen Sie sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. Der schöne Swarte-Moor-See befindet zu Fuß nur etwa fünf Minuten entfernt. In etwa 15 Minuten erreichen Sie mit dem Pkw das Stadtzentrum von Oldenburg.

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.

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.7.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 62.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

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.

???????? ??????????: 25026062 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg  
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0  
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

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

---

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