

Oldenburg – Alexandersfeld

Lakó- és kereskedelmi épület Alexandersfeldben – Stabil jövedelem és fejlesztési lehetőségek

VP azonosító: 25026050



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 620.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 281,62 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 536 m²

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Áttekintés

VP azonosító	25026050	Vételár	620.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 281,62 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontytföld	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	14	Kereskedelmi terület	ca. 72.13 m ²
Hálószobák	6	Bérelhető terület	ca. 353 m ²
Fürdoszobák	5	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1971		
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 7 x Garázs		

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	181.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



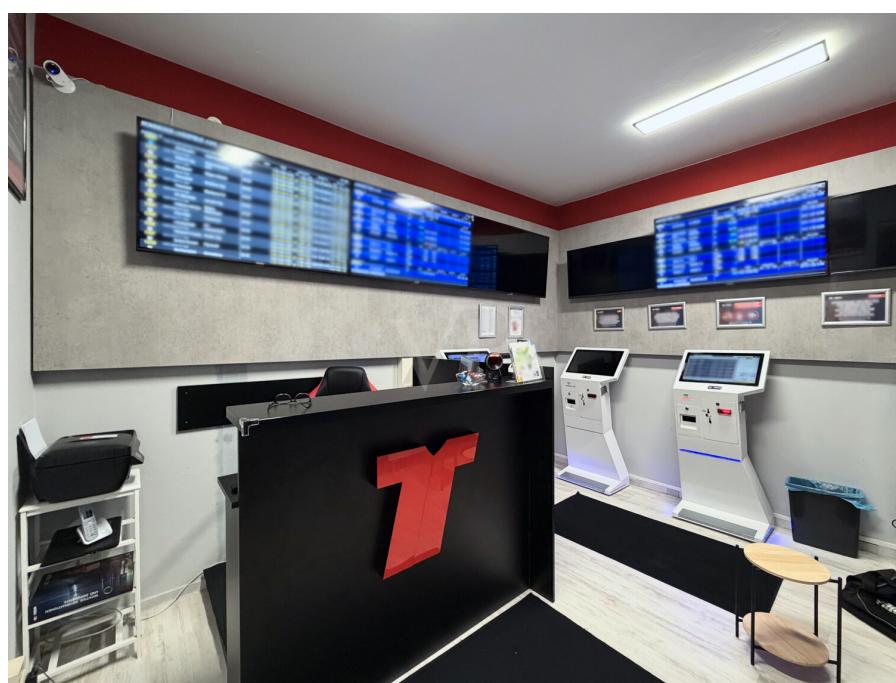
VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



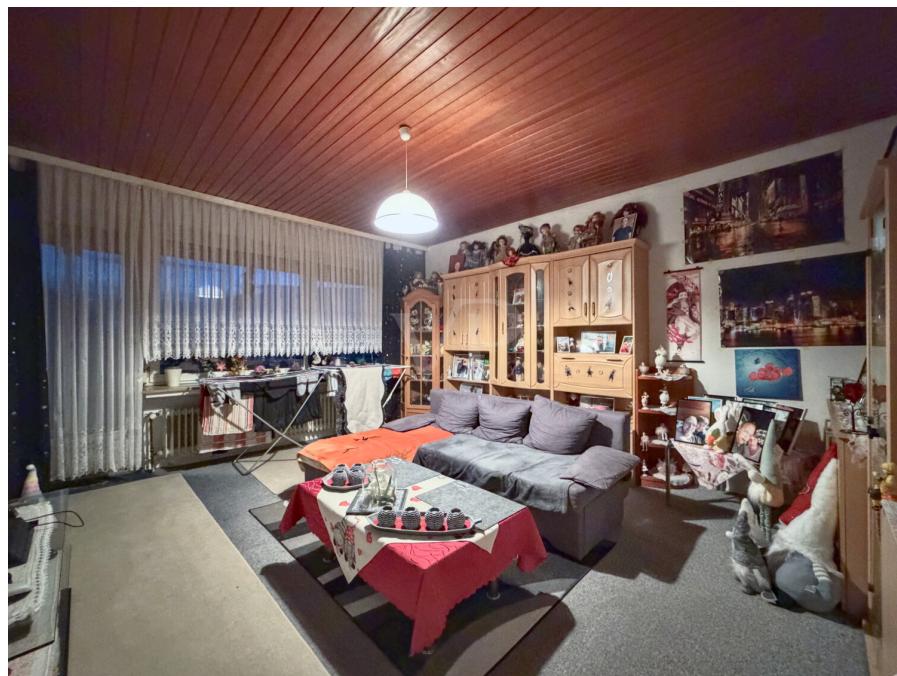
VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



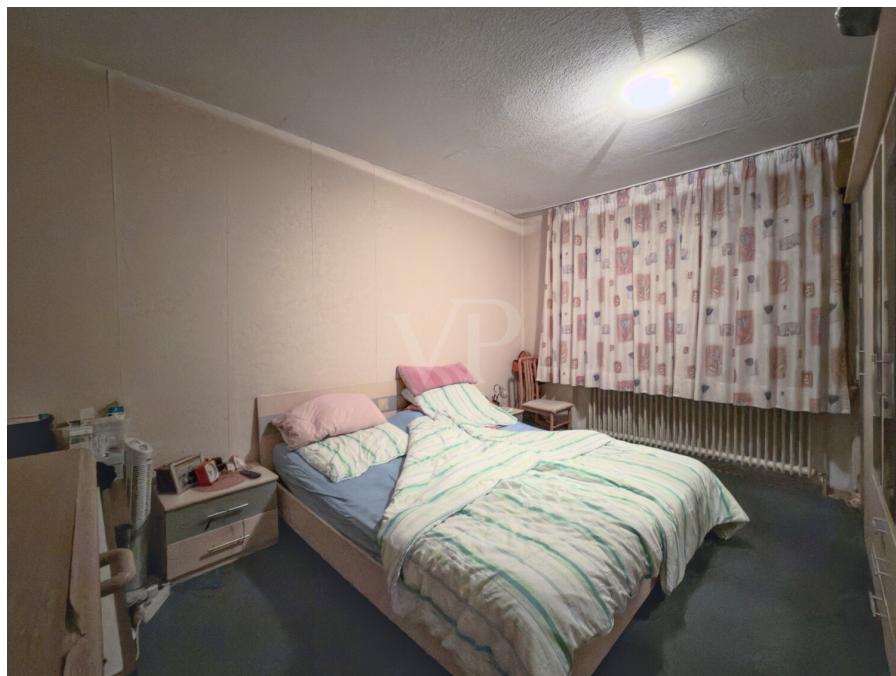
VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az ingatlan



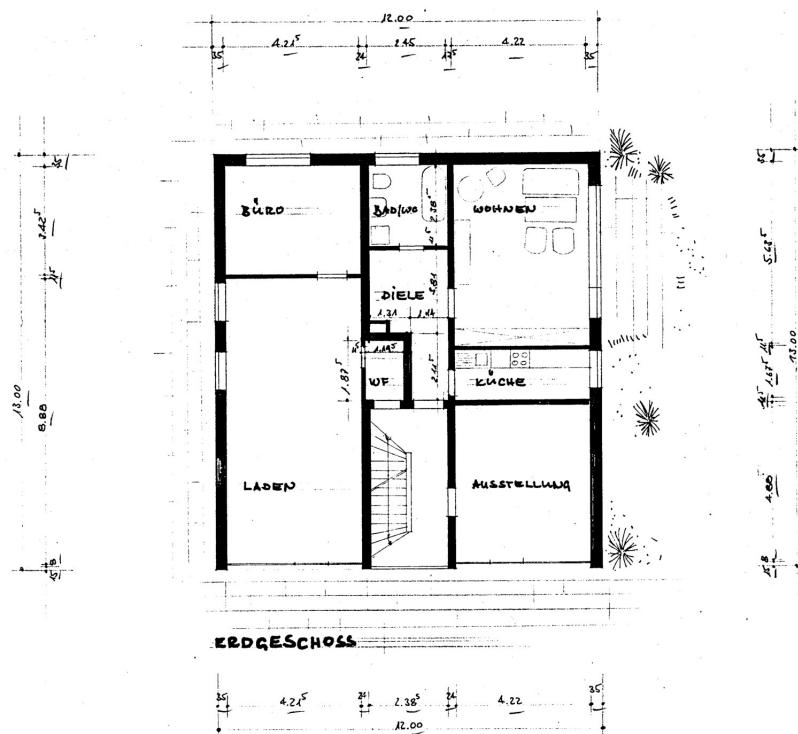
VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

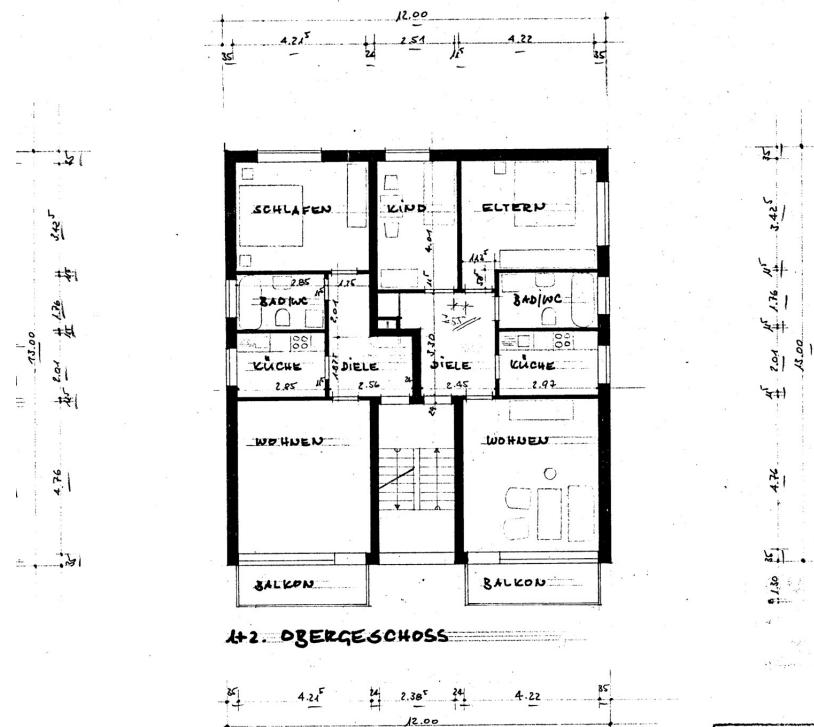
Az ingatlan



VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Az elso benyomás

Ez a vonzó, vegyes funkciójú épület Oldenburg-Alexandersfeldben kiváló lehetoséget kínál a stabil hozamot és hosszú távú értéknövekedést kereső befektetők számára. Az 1974-ben épült épület körülbelül 354 m² bérbeadható területet kínál, amelyből körülbelül 282 m² lakótér és körülbelül 72 m² üzlethelyiség áll rendelkezésre. Az ingatlan a pincében és a padláson is boségesen rendelkezésre áll további hasznos terület. A lakó- és üzleti célú felhasználás kiegynsúlyozott keveréke stabil kihasználtságot biztosít. Az ötszintes épületben több lakóegység található, összesen 14 szobával, köztük 6 hálószobával és 5 fürdoszobával. A jól megtervezett alaprajzoknak, a beépített konyháknak, a csempézett és laminált padlónak, valamint a több erkélynek köszönhetően a lakások iránt nagy a kereslet. Az ingatlan földszintjén egy üzlethelyiség is található, amelyet jelenleg üzlethelyiséggént használnak irodával, mosdóval és bemutatóteremmel. Ez a sokoldalú elrendezés mind a magánbérlok, mind az üzleti felhasználók számára vonzó, rugalmasságot kínálva a tulajdonosnak a jövőbeni felhasználás tekintetében. Az ingatlan teljes egészében bérbe van adva, és jelenleg évi körülbelül 31 104 eurós bérleti bevételt termel. 620 000 eurós vételárral ez vonzó, 19,93-as szorzót eredményez – szilárd alapot teremtve egy fenntartható befektetéshez. A muszaki jellemzők magas színvonalúak: a dupla üvegezésű ablakok, az egyedi gázfutási rendszerek és a részleges pince megbízható működést biztosítanak. Három kültéri parkolóhely és hét garázs áll a bérlok és a felhasználók rendelkezésére – ez egy további elony, amely növeli az ingatlan vonzerejét. Az oldenburgi stabil lakáskeresletnek és a kereskedelmi egységből származó további bevételi forrásnak köszönhetően ez az ingatlan alacsony kockázatú befektetési lehetőséget kínál hosszú távú kilátásokkal. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlan számos elonyéről, és fedezze fel a lehetőségeket, amelyeket ez a vegyes funkciójú épület kínál. Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com