

Oldenburg – Kreyenbrück

## ÚJ ÁR – Lakóház kb. 5,21%-os hozammal az Oldenburg Kórház közelében

VP azonosító: 25026041a



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

VÉTELÁR: 630.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 254 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 679 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25026041a                |
| Hasznos lakótér       | ca. 254 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 12                       |
| Hálósobák             | 8                        |
| Fürdoszobák           | 4                        |
| Építés éve            | 1955                     |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 630.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2016                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Bérelhető terület        | ca. 254 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 158.50 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 10.08.2035                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1955                    |

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Az első benyomás

Ez a négylakásos többlakásos ház 1955 körül épült egy körülbelül 679 m<sup>2</sup>-es telken. Négy bérbeadott lakásával, amelyek összesen körülbelül 254 m<sup>2</sup> lakóterületet és körülbelül 5,21 százalékos bérleti hozamot biztosítanak, jó befektetésnek számít. A két földszinti lakás egyenként körülbelül 65 m<sup>2</sup>-es, míg a két emeleti lakás egyenként körülbelül 62 m<sup>2</sup>-es. A földszinti lakások elrendezése lényegében azonos, akárcsak az emeleti lakások. Minden földszinti lakáshoz nagy terasz tartozik. A házat az évek során folyamatosan karbantartották. Többek között a teljes tetocsere és az új fa ablakok beépítése 1996 körül történt. A homlokzatszigetelés és az ablakcsere 2015 körül fejeződött be. A fürdoszobákat is időszakosan felújították, legutóbb 2018 körül. Az általános felújítások, legutóbb 2018/19-ben, biztosítják, hogy a lakások összességében nagyon jó állapotban legyenek. A ház részleges pincével rendelkezik. Minden lakáshoz saját tárolóhelyiség tartozik a pincében. A négy, 2015/16-ból származó gázfűtési rendszer is itt található. Ezenkívül közösségi helyiségek is találhatók. Az ingatlant egy kerékpártároló teszi teljessé. Jelenleg a ház havi nettó bérleti díjbevétele körülbelül 2736 euró, éves nettó bérleti díjbevétele pedig körülbelül 32 832 euró. A bérleti szerződések 2021 óta vannak érvényben, két hosszabbítással 2023-ban és 2024-ben. A négy lakás közül három esetében 2026. január 1-jén bérleti díj-kiigazításokat hajtottak végre. Ha érdeklődik, örömmel fogadjuk megkeresését, és örömmel egyeztetünk Önnel egy megtekintési időpontot. VON POLL FINANCE szakértőink örömmel adnak tanácsot az ingatlanfinanszírozás minden aspektusában, és minden bizonnyal versenyképes ajánlatokat dolgoznak ki Önnek – erosen ajánlott, különösen a jelenlegi piaci helyzetre való tekintettel.

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## 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](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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