

Oldenburg - Donnerschwee

# Mehrfamilienhaus auf ca. 793 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage mit Entwicklungspotential

VP azonosító: 26026006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 570.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176,17 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 793 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

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

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Áttekintés

VP azonosító	26026006	Vételár	570.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 176,17 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1954		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 79 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 176 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	261.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.02.2036	Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Az ingatlan



VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 04403 - 91 19 70

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

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Az elso benyomás

**\*\* Seltene Investitionsgelegenheit \*\***

In absoluter Toplage im Stadtteil Donnerschwee bietet sich Ihnen die einmalige Möglichkeit dieses besondere Wohnhaus zu erwerben!

Die hier zum Verkauf stehende Liegenschaft wurde ca. 1954 auf einem ca. 793 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Ingesamt stehen ca. 176,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei Wohneinheiten (je eine Einheit im Erd-, Ober- und Dachgeschoss).

Die Jahresmiete wird mit ca. 16.740,- Euro angegeben, was monatlich ca. 1.395,- Euro entspricht.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Bebauungsplans: Allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschoss, offene Bauweise, GRZ 0,40 und GFZ 0,80.

Wenn wir bereits mit dem ersten Eindruck Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme und darauf Ihnen diese einzigartige Immobilie vor Ort präsentieren zu können. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Email über [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com).

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Részletes felszereltség

- Toplage im Stadtteil Donnerschwee
- vermietetes Wohnhaus mit drei Parteien
- großzügiges Grundstück zur Größe von ca. 793 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1954
- Ausbau des Dachgeschosses ca. 1968 und 1996
- Wohnfläche ca. 176,17 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 79,15 m<sup>2</sup> (Keller und Garage)
- Fenster (Holz), erneuert ca. 2002
- Therme für EG+OG erneuert ca. 1996
- Therme für DG erneuert ca. 2022/23
- vollwertiges Kellergeschoss
- Garage
- aktuelle Mieteinnahmen ca. 16.740,- Euro jährlich (ca. 1.395,- monatlich)

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines gültigen Bebauungsplans mit folgenden Kennzahlen:

- WA1
- offene Bauweise
- Z II
- GRZ 0,40
- GFZ 0,80

--> sprechen Sie uns gerne auf die Möglichkeiten und Potentiale dieser Gegebenheiten an

Zu den Mietverträgen folgende, ergänzende Informationen:

zum Erdgeschoss:

- aktuelle Kaltmiete ca. 515,- Euro zzgl. 50,- Euro für die Garage
- zuletzt erhöht zum 01.07.2025
- Mietverhältnis besteht seit 15.05.2020

- Wohnfläche ca. 68,68 m<sup>2</sup>
  - inkl. Einbauküche (im Eigentum der Vermieter)
- zum Obergeschoss:
- aktuelle Kaltmiete ca. 470,- Euro
  - zuletzt erhöht zum 01.07.2025
  - Mietverhältnis besteht seit 01.03.2020
- Wohnfläche ca. 72,36 m<sup>2</sup>
  - ohne Einbauküche (im Eigentum der Mieter)
- zum Dachgeschoss:
- aktuelle Kaltmiete ca. 410,-
  - Mietverhältnis besteht seit 01.01.2025
  - Wohnfläche ca. 35,14 m<sup>2</sup>
  - inkl. Einbauküche (im Eigentum der Vermieter)

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Minden a helyszínról

Die Stadt Oldenburg überzeugt als dynamisch wachsende Stadt mit einer stabilen und ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, die eine solide wirtschaftliche Basis widerspiegelt. Die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum, getragen von einem hohen Anteil erwerbstätiger Einwohner und einer großen Zahl an Studierenden, schafft ein attraktives Umfeld für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die Stadt profitiert von einer hohen Lebensqualität und einer verlässlichen Infrastruktur, die den Standort für Kapitalanleger besonders interessant macht.

Der Stadtteil Donnerschwee präsentiert sich als ein begehrter Wohnstandort mit familienfreundlicher Demografie und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Kombination aus stabiler Bevölkerungsentwicklung und einem hohen Anteil an Berufstätigen sowie Studierenden garantiert eine beständige Nachfrage nach Wohnraum. Geplante Neubauprojekte mit Fokus auf Energieeffizienz runden das Bild eines zukunftsorientierten und nachhaltigen Wohnumfeldes ab.

In der Nähe finden sich vielfältige Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie ALDI, REWE oder Lidl zur Verfügung, ergänzt durch praktische Kioske und Lieferservices. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken gewährleistet, was für eine verlässliche Gesundheitsinfrastruktur spricht. Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und Berufsbildenden Schulen, unterstreichen die Attraktivität des Viertels für eine breite Bevölkerungsstruktur. Freizeit- und Erholungsangebote wie Parks, Sportstätten und Kulturzentren fördern die Lebensqualität. Die exzellente Verkehrsanbindung mit mehreren Buslinien sowie die Nähe zum Oldenburger Hauptbahnhof gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität. Die genannten Einrichtungen und Institutionen erreichen Sie

überwiegend innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad, oder alternativ mit dem Auto.

Für Investoren bietet Donnerschwee in Oldenburg somit eine Kombination aus stabiler Nachfrage, wertsteigernder Entwicklung und umfassender Infrastruktur. Die nachhaltige Bevölkerungsstruktur und die hervorragende Anbindung machen diesen Standort zu einer interessanten und zukunftsorientierten Kapitalanlage im niedersächsischen Immobilienmarkt.

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)