**Oldenburg – Kreyenbrück**

# Nähe Klinikum Oldenburg - vermietetes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten

***CODICE OGGETTO: 25026041***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 649.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 254 $m^2$ • **VANI:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 679 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25026041 |
| Superficie netta | ca. 254 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 12 |
| Camere da letto | 8 |
| Bagni | 4 |
| Anno di costruzione | 1955 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 649.000 EUR |
| Casa | Casa plurifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie affittabile | ca. 254 m² |
| Caratteristiche | Terrazza |

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.08.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 158.50 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955 |

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# Una prima impressione

Dieses Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten wurde ca. 1955 auf einem ca. 679 m² großen Grundstück erbaut. Mit seinen vier vermieteten Wohneinheiten auf insgesamt ca. 254 m² Wohnfläche und einer Mietrendite von ca. 4,4 Prozent stellt es eine solide Kapitalanlage dar.

Die beiden Erdgeschosswohnungen umfassen jeweils ca. 65 m², die beiden Obergeschosswohnungen jeweils ca. 62 m². Dabei sind die Erdgeschosswohnungen grundsätzlich baugleich, ebenso wie die Obergeschosswohnungen.

In der Vergangenheit wurde das Haus fortlaufend in Stand gehalten. So erfolgten unter anderem eine Dacherneuerung, eine Außenwanddämmung, der Austausch der Fenstergläser, Baderneuerungen sowie weitere Renovierungen.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Keller steht jeder Wohneinheit ein Kellerraum zur Verfügung. Zudem sind Gemeinschaftsräume vorhanden. Im Keller befinden sich auch die vier Gasheizungen, die ca. aus den Jahren 2015/16 stammen.

Derzeit erwirtschaftet das Haus monatliche Nettomieteinnahmen von ca. 2.401 Euro bzw. jährliche Nettomieteinnahmen von ca. 28.812 Euro. Die Mietverhältnisse bestehen seit August 2021, März 2023, April 2023 sowie März 2024. Bei dem im August 2021 geschlossenen Mietverhältnis erfolgte im November 2023 eine Mietanpassung. Ansonsten erfolgten bisher keine Mietanpassungen.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere VON POLL FINANCE Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote – gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# Dettagli dei servizi

- stetig in Stand gehaltenes Mehrfamilienhaus
- unmittelbare Lage zum Klinikum Oldenburg
- Grundstücksgröße ca. 679 m²
- Wohnfläche ca. 254 m²
- vier vermietete Wohneinheiten
- jeweils drei Zimmer pro Wohneinheit
- doppelverglaste Holzfenster
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Vinyl
- mehrere Außenstellplätze neben dem Haus
- teilunterkellertes Haus
- Dacherneuerung ca. 1996
- Austausch Fenster ca. 1996
- Einblasdämmung Fassade ca. 2015
- Austausch Fenstergläser ca. 2015
- Bodenbeläge und Türen zuletzt teilweise ca. 2018 erneuert
- Tageslichtbäder, teilweise zuletzt ca. 2018 erneuert
- vier einzelne Gasheizungen ca. aus den Jahren 2015/16
- monatliche Nettomieteinnahmen ca. 2.401 Euro
- jährliche Nettomieteinahmen ca. 28.812 Euro

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m²*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 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.

**CODICE OGGETTO: 25026041 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérome Liebert

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com