

Oldenburg – Alexandersfeld

Edificio residenziale e commerciale ad Alexandersfeld: reddito stabile e opportunità di sviluppo

Codice oggetto: 25026050



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 281,62 m² • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 536 m²

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026050	Prezzo d'acquisto	620.000 EUR
Superficie netta	ca. 281,62 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	14	Superficie commerciale	ca. 72.13 m ²
Camere da letto	6	Superficie affittabile	ca. 353 m ²
Bagni	5	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1971		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 7 x Garage		

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



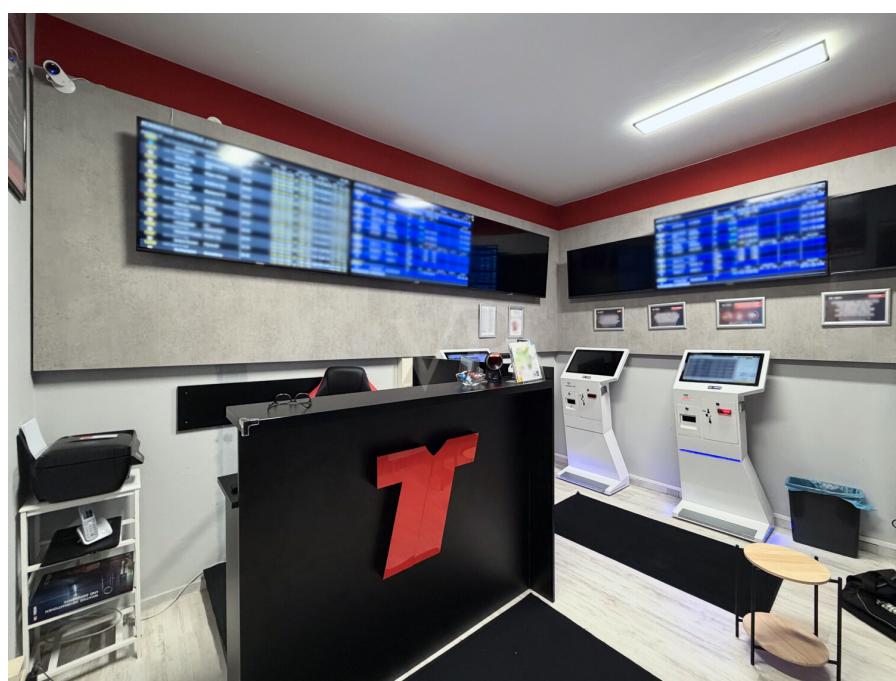
Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



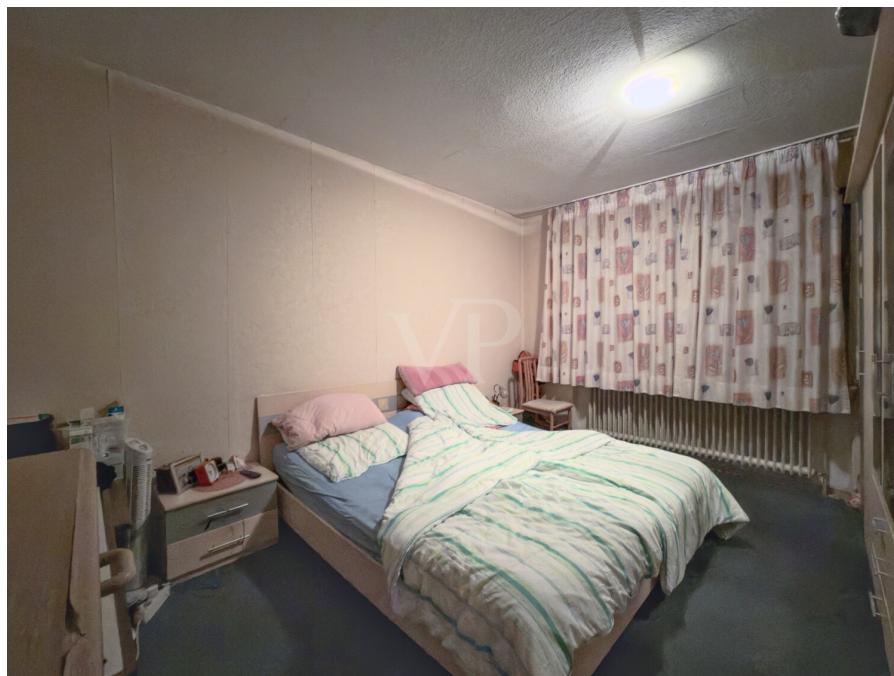
Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

La proprietà



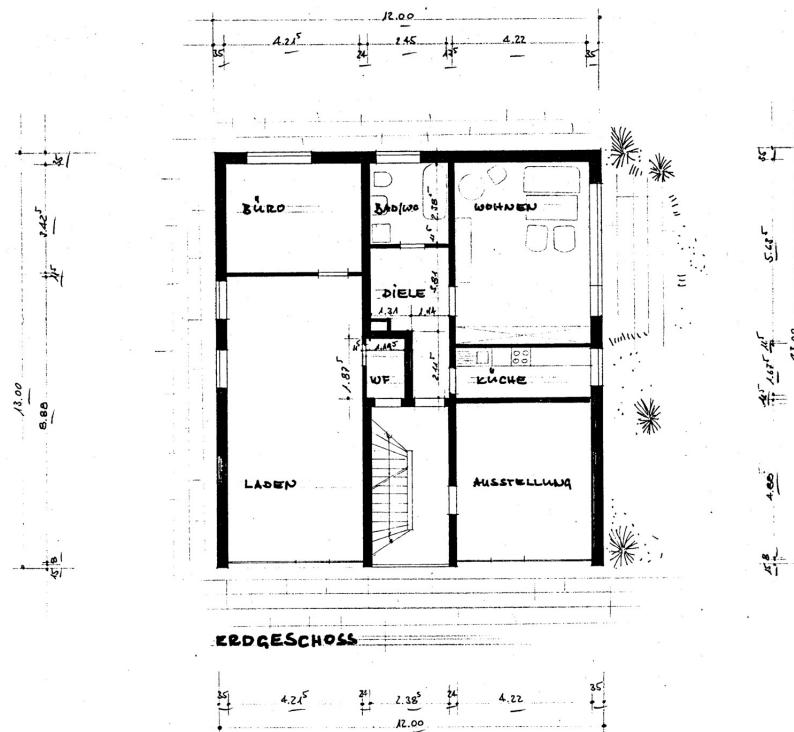
Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

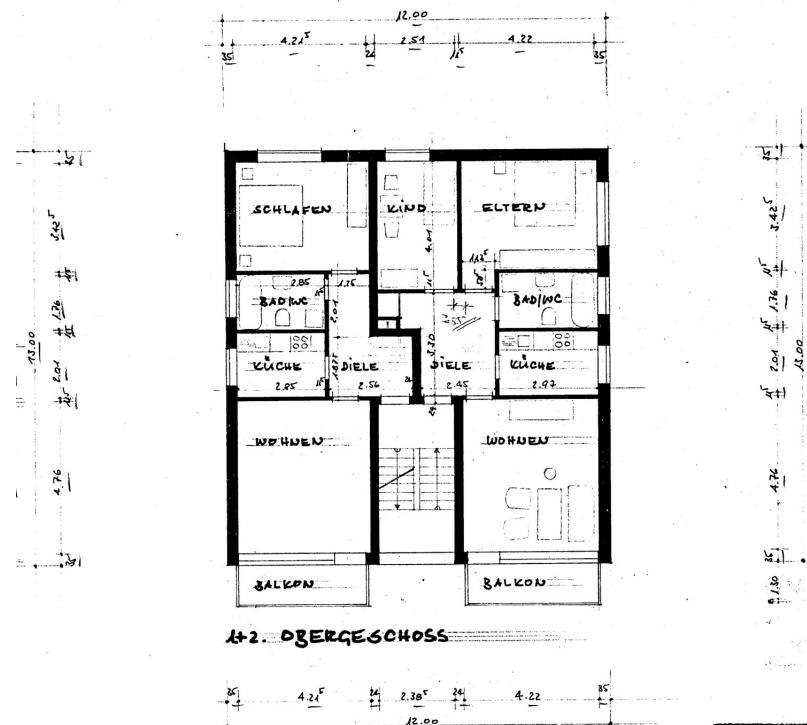
La proprietà



Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Una prima impressione

Questo attraente edificio a uso misto a Oldenburg-Alexandersfeld rappresenta un'eccellente opportunità per gli investitori che cercano solidi rendimenti e un apprezzamento del valore a lungo termine. Costruito nel 1974, l'edificio offre circa 354 m² di superficie locabile, di cui circa 282 m² di superficie residenziale e circa 72 m² di superficie commerciale. L'immobile vanta inoltre ampi spazi utilizzabili aggiuntivi nel seminterrato e nella soffitta. Questo equilibrato mix di usi residenziali e commerciali garantisce un'occupazione stabile. L'edificio di cinque piani ospita diverse unità residenziali per un totale di 14 locali, tra cui 6 camere da letto e 5 bagni. Grazie alle planimetrie ben progettate, alle cucine su misura, ai pavimenti piastrellati e in laminato e ai numerosi balconi, gli appartamenti sono molto richiesti. La proprietà comprende anche un'unità commerciale al piano terra, attualmente utilizzata come spazio commerciale con ufficio, servizi igienici e showroom. Questa versatile disposizione si rivolge sia a inquilini privati che a utenti commerciali, offrendo al proprietario flessibilità per l'utilizzo futuro. L'immobile è completamente locato e attualmente genera un reddito annuo da locazione di circa 31.104 euro. Con un prezzo d'acquisto di 620.000 euro, si ottiene un interessante multiplo di 19,93, una solida base per un investimento sostenibile. Le caratteristiche tecniche soddisfano elevati standard: finestre con doppi vetri, sistemi di riscaldamento a gas individuali e una cantina parziale garantiscono un funzionamento affidabile. Tre posti auto esterni e sette garage sono disponibili per inquilini e utenti, un ulteriore vantaggio che accresce l'attrattiva dell'immobile. Grazie alla combinazione di una domanda residenziale stabile a Oldenburg e del flusso di reddito aggiuntivo derivante dall'unità commerciale, questa proprietà offre un'opportunità di investimento a basso rischio con prospettive a lungo termine. Convincetevi personalmente dei numerosi vantaggi di questa proprietà e scoprite le opportunità offerte da questo edificio a uso misto. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25026050 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Partner di contatto

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

Karl Liebert & Jérôme 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