

Oldenburg – Kreyenbrück

## NUOVO PREZZO – Edificio residenziale con rendimento di circa il 5,21% vicino all'ospedale di Oldenburg

Codice oggetto: 25026041a



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

PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 254 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25026041a - 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: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026041a
Superficie netta	ca. 254 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	630.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 254 m²

Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	158.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955



Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare con quattro appartamenti è stata costruita intorno al 1955 su un terreno di circa 679 m<sup>2</sup>. Con i suoi quattro appartamenti in affitto per un totale di circa 254 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un rendimento locativo di circa il 5,21%, rappresenta un investimento sicuro. I due appartamenti al piano terra misurano ciascuno circa 65 m<sup>2</sup>, mentre i due appartamenti al piano superiore misurano ciascuno circa 62 m<sup>2</sup>. Gli appartamenti al piano terra sono sostanzialmente identici nella disposizione, così come gli appartamenti al piano superiore. Ogni appartamento al piano terra dispone di un'ampia terrazza. La casa è stata costantemente sottoposta a manutenzione nel corso degli anni. Tra le altre cose, intorno al 1996 sono stati eseguiti la sostituzione completa del tetto e l'installazione di nuovi infissi in legno. L'isolamento della facciata e la sostituzione degli infissi sono stati completati intorno al 2015. Anche i bagni sono stati ristrutturati periodicamente, l'ultima volta intorno al 2018. Ristrutturazioni generali, l'ultima delle quali nel 2018/19, garantiscono che gli appartamenti presentino un aspetto complessivamente molto curato. La casa dispone di un seminterrato parziale. Ogni appartamento dispone di un proprio ripostiglio nel seminterrato. Lì si trovano anche i quattro impianti di riscaldamento a gas, risalenti al 2015/16. Sono inoltre presenti spazi comuni. Un deposito per biciclette completa la proprietà. Attualmente, la casa genera un reddito locativo netto mensile di circa 2.736 €, ovvero un reddito locativo netto annuo di circa 32.832 €. I contratti di locazione sono in vigore dal 2021, con due proroghe nel 2023 e nel 2024. Gli adeguamenti dei canoni di locazione sono stati apportati per tre dei quattro appartamenti il 1° gennaio 2026. Se siete interessati, saremo lieti di ricevere la vostra richiesta e di fissare un appuntamento per una visita. I nostri specialisti VON POLL FINANCE saranno lieti di consigliarvi su tutti gli aspetti del finanziamento immobiliare e di elaborare offerte competitive per voi: altamente raccomandato, soprattutto data l'attuale situazione di mercato.

**Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25026041a - 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: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25026041a - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

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

---

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