

Oldenburg – Bürgerfelde

Grazioso complesso residenziale a schiera con quattro unità abitative

Codice oggetto: 25026027c



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.850 m²

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

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

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026027c
Superficie netta	ca. 238 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	4
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	670.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m²
Superficie affittabile	ca. 261 m²
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2034	Consumo finale di energia	74.90 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

La proprietà



Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Una prima impressione

Questo complesso di case a schiera ben curato, con un totale di quattro unità abitative, è stato costruito intorno al 1993 su un ampio terreno di circa 1.850 m². L'immobile si trova in una zona tranquilla a 30 km/h. La quota di comproprietà è di 436/1.000. La superficie abitabile totale è di circa 238 m², distribuita in quattro unità di circa 55-62 m² ciascuna. Ogni unità dispone di un proprio posto auto e di una casetta da giardino annessa. Un ulteriore posto auto per i visitatori è disponibile per uso comune. Un garage singolo, costruito in modo solido, fa parte del complesso come proprietà separata ed è attualmente affittato separatamente. Le caratteristiche includono pavimenti piastrellati e in laminato, bagni con luce naturale, docce e allacci per la lavatrice, nonché finestre in PVC con doppi vetri. Tre delle quattro unità dispongono di una mansarda rifinita; la mansarda di un'unità è grezza, con conseguente leggera riduzione della superficie abitabile. Il reddito netto mensile da locazione è attualmente di circa 2.315 €, corrispondente a un reddito netto annuo da locazione di circa 27.780 €. Tutte le unità sono affittate, con contratti di locazione risalenti al 2006, 2015, 2018 e 2021. L'ultimo adeguamento del canone di locazione è stato effettuato a novembre/dicembre 2023. Il garage singolo è affittato dal 2017 e anch'esso è stato adeguato l'ultima volta a dicembre 2023. Ogni unità è riscaldata da una propria caldaia a gas, sostituita nel 2021. Sono disponibili certificati di prestazione energetica separati. L'immobile è stato suddiviso secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). Attualmente non è presente una società di gestione immobiliare. Per rispetto della privacy degli inquilini, non sono state pubblicate foto degli interni. Se siete interessati, saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento per una visita. I nostri specialisti VON POLL FINANCE possono inoltre fornirvi supporto competente nello sviluppo di soluzioni di finanziamento personalizzate, un chiaro vantaggio nell'attuale situazione di mercato.

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Dettagli dei servizi

- Reihenhausanlage mit vier Wohneinheiten
- ruhige Lage dank Hintergrundstück und Tempo-30-Zone
- eine zusätzliche Garage als eigenes Sondereigentum
- Grundstücksgröße ca. 1.850 m²
- Teilung nach dem WEG bereits erfolgt
- Miteigentumsanteil 436/1.000stel
- Wohnfläche gesamt ca. 237,59 m²
- Nutzfläche gesamt ca. 29,91 m²
- je Wohneinheit ein Stellplatz + ein Besucherstellplatz
- je Wohneinheit ein Geräteschuppen
- je Wohneinheit eine eigene Gasheizung ca. aus dem Jahr 2021
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Tageslichtbäder mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- monatliche Nettokaltmiete insgesamt ca. 2.315 Euro
- jährliche Nettokaltmiete insgesamt ca. 27.780 Euro

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Tutto sulla posizione

Diese Reihenhausanlage befindet sich im nordwestlich gelegenen Stadtteil Bürgerfelde, der vorwiegend von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten – sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Wohngebiete, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit dem farbenfrohen 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 Mobilität.

Codice oggetto: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

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