

**Oldenburg - Donnerschwee**

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

**Codice oggetto: 26026006**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176,17 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 793 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

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

**Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26026006	Prezzo d'acquisto	570.000 EUR
Superficie netta	ca. 176,17 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	3		
Anno di costruzione	1954		
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 176 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	261.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## La proprietà



Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## La proprietà



Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Una prima impressione

**\*\* 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).

**Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Dettagli dei servizi

- 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)

**Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Ulteriori informazioni

**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: 26026006 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Partner di contatto

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

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)