

Oldenburg / Kreyenbrück

# Komplett vermietetes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten

Property ID: 25026022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 428 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 738 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## At a glance

Property ID	25026022
Living Space	ca. 428 m <sup>2</sup>
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	15
Bathrooms	6
Year of construction	1994
Type of parking	6 x Outdoor parking space

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 36 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 428 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.05.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994



Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## The property





Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## The property





Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## The property



Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## The property

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



Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## A first impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus bietet eine solide Kapitalanlage mit sechs vermieteten Wohneinheiten in zentrumsnaher Lage. Die sechs Wohnungen verteilen sich auf drei Etagen und umfassen drei 2-Zimmer-Wohnungen sowie drei 3-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Die Tageslichtbäder sind mit Duschwannen ausgestattet und verfügen jeweils über einen Waschmaschinenanschluss. Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1994. Eine Aufteilung in Wohnungseigentum ist bereits erfolgt. Im Außenbereich steht pro Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung. Darüber hinaus ist ein Fahrradschuppen zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden. Die Nettomieteinnahmen p.a. betragen ca. 41.412 Euro. Dies entspricht einer Rendite von 4,62 Prozent. Aufgrund der stabilen Mieterstruktur und der gepflegten Bausubstanz stellt dieses Mehrfamilienhaus eine renditestarke Kapitalanlage dar. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden keine Innenaufnahmen gemacht.

Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## Details of amenities

- solide vermietetes Mehrfamilienhaus
- Grundstücksgröße von ca. 738 m<sup>2</sup>
- ruhigere Lage dank Hintergrundstück
- sechs vermietete Wohneinheiten
- Wohnfläche von ca. 428 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche von ca. 36,37 m<sup>2</sup>
- 3 x 2-ZKB-Wohnungen
- 3 x 3-ZKB-Wohnungen
- 6 zugeordnete Stellplätze im Außenbereich
- separater Fahrradschuppen im Außenbereich
- Gaszentralheizung ca. aus dem Jahr 1994
- Einbauküchen stehen im Eigentum der Mieter
- Mietertrag p.a. von ca. 41.412 Euro
- Rendite ca. 4,62 Prozent

Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## All about the location

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Kreyenbrück, in unmittelbarer Nähe zur Hunte. Die in Richtung Westen ausgerichteten Terrassen und Balkone sorgen bei sonnigen Abendstunden für einen schönen Blick ins Grüne. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Reichweite. Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee. Hier finden Sie echte Lebensqualität: Schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn. Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet als auch die Küstengebiete einwandfrei anzufahren sind. Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, ebenfalls interessant. Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug ungemein.



Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25026022 - 26133 Oldenburg / Kreyenbrück

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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