

Oldenburg – Bürgerfelde

## Attraktive Reihenhausanlage mit vier Wohneinheiten

Número da propriedade: 25026027c



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

PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 238 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.850 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25026027c                                            |
| Área                   | ca. 238 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 8                                                    |
| Casas de banho         | 4                                                    |
| Ano de construção      | 1993                                                 |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 695.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                     |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 30 m²                                                                 |
| Área arrendáve              | ca. 261 m²                                                                |
| Móveis                      | Terraço, Varanda                                                          |

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 19.09.2034 | Consumo final de energia                                 | 74.90 kWh/m²a                     |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | B                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1993                              |

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## O imóvel



Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Reihenhausanlage mit insgesamt vier Wohneinheiten wurde ca. 1993 auf einem großzügigen Grundstück von rund 1.850?m<sup>2</sup> errichtet. Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone. Der Miteigentumsanteil beträgt 436/1.000.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 238?m<sup>2</sup>, verteilt auf vier Einheiten mit jeweils ca. 55?–?62?m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz sowie einen zugeordneten Geräteschuppen. Zusätzlich steht ein Besucherstellplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Eine massiv gebaute Einzelgarage gehört als Sondereigentum zur Anlage und ist derzeit separat vermietet.

Zur Ausstattung zählen Fliesen- und Laminatböden, Tageslichtbäder mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie isolierverglaste Kunststofffenster. Drei der vier Einheiten verfügen über einen ausgebauten Spitzboden; bei einer Einheit ist dieser nicht ausgebaut, was zu einer leicht reduzierten Wohnfläche führt.

Die monatlichen Nettokaltmieteinnahmen betragen derzeit ca. 2.315?€, entsprechend einer jährlichen Nettokaltmiete von ca. 27.780?€. Alle Einheiten sind vermietet, mit Mietverhältnissen aus den Jahren 2006, 2015, 2018 und 2021. Die letzte Mietanpassung erfolgte im November/Dezember 2023. Die Einzelgarage ist seit 2017 vermietet, ebenfalls zuletzt im Dezember 2023 angepasst.

Beheizt werden die Einheiten jeweils über eine eigene Gastherme, die 2021 erneuert wurde. Separate Energieverbrauchsausweise liegen vor.

Die Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist erfolgt. Eine Hausverwaltung besteht aktuell nicht.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Unsere VON POLL FINANCE Spezialisten unterstützen Sie zudem kompetent bei der Erstellung maßgeschneiderter Finanzierungslösungen – ein klarer Vorteil in der aktuellen Marktsituation.

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Detalhes do equipamento

- Reihenhausanlage mit vier Wohneinheiten
- ruhige Lage dank Hintergrundstück und Tempo-30-Zone
- eine zusätzliche Garage als eigenes Sondereigentum
- Grundstücksgröße ca. 1.850 m<sup>2</sup>
- Teilung nach dem WEG bereits erfolgt
- Miteigentumsanteil 436/1.000stel
- Wohnfläche gesamt ca. 237,59 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt ca. 29,91 m<sup>2</sup>
- 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

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25026027c - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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