

Oldenburg – Bürgerfelde

## \*\* Investitionsgelegenheit - vier Reihenhäuser in Bürgerfelde \*\*

Número de propiedad: 25026027a



PRECIO DE COMPRA: 839.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 237,59 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.850 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25026027a                                      |
| Superficie habitable | ca. 237,59 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Baños                | 4                                              |
| Año de construcción  | 1993                                           |
| Tipo de aparcamiento | 5 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 839.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 29 m <sup>2</sup>                                                     |
| Superficie alquilable          | ca. 260 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Terraza, Balcón                                                           |

Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 19.09.2034 | Consumo de energía final                            | 74.90 kWh/m²a          |
| Fuente de energía                   | Gas        | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1993                   |

Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propiedad



Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## La propiedad



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 de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Una primera impresión

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

Die Wohneinheiten bieten je ca. 55–62?m<sup>2</sup> Wohnfläche – insgesamt ca. 237,59?m<sup>2</sup>. Eine massive Einzelgarage gehört als Sondereigentum zur Anlage und ist separat vermietet. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Stellplatz; zusätzlich steht ein Besucherparkplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Außerdem gehört zu jeder Wohneinheit ein eigener Geräteschuppen.

Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden sowie Tageslichtbäder mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Alle Wohneinheiten sind mit doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Bei einer Einheit ist der Spitzboden nicht ausgebaut, wodurch die Wohnfläche leicht reduziert ist.

Die monatlichen Nettokaltmieten belaufen sich derzeit auf insgesamt ca. 2.315?€, entsprechend einer jährlichen Nettokaltmiete von ca. 27.780?€.

Alle vier Wohneinheiten sind vermietet. Die Mietverhältnisse bestehen seit 2006, 2015, 2018 und 2021. Mietanpassungen erfolgten zuletzt im November und Dezember 2023. Die Garage ist seit 2017 vermietet, mit letzter Mietanpassung im Dezember 2023.

Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Gasheizung, die jeweils ca. 2021 installiert wurde. Für jede Einheit liegt ein separater Verbrauchsausweis vor.

Eine Teilung nach WEG ist erfolgt, eine Hausverwaltung besteht nicht.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf Innenaufnahmen verzichtet.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Unsere Von Poll Finance-Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Detalles de los servicios

- Reihenhausanlage mit vier Wohneinheiten
- Teilung nach dem WEG bereits erfolgt
- Miteigentumsanteil 436/1.000stel
- ruhige Lage dank Hintergrundstück und Tempo-30-Zone
- eine zusätzliche Garage als eigenes Sondereigentum
- Grundstücksgröße ca. 1.850 m<sup>2</sup>
- 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 de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Todo sobre la ubicación

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

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 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.

Número de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Otros datos

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 de propiedad: 25026027a - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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