

Oldenburg / Eversten

# Kapitalanlage 5,63% Rendite - 6 Wohneinheiten, 1 Ladenlokal und 2 Garagen

Objektnummer: 24026005AA



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 395,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 767 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026005AA
Wohnfläche	ca. 395,35 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

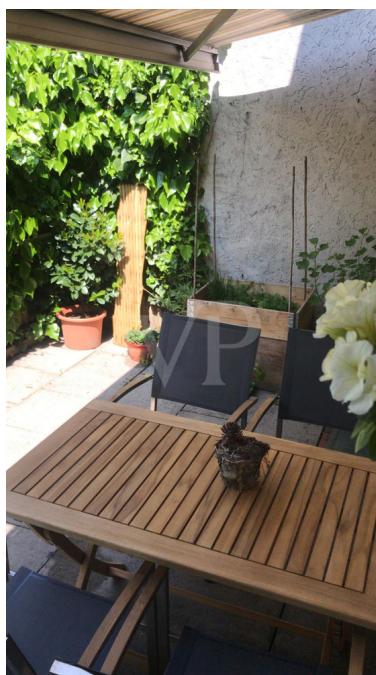
## Die Immobilie





Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964, welches zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert wurde. Das Gebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 767 m<sup>2</sup> und hat eine Wohnfläche von ca. 395,35 m<sup>2</sup> sowie 33,47 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Das Mehrfamilienhaus verfügt über insgesamt 6 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Die Wohnungen wurde in den Jahren 2002, 2009, 2011 und 2022 renoviert / modernisiert und präsentieren sich in einem modernen und ansprechenden Zustand. Das Mehrfamilienhaus hat im Jahre 2017 eine neue Gaszentralheizung erhalten. Zudem stehen 2 langjährig vermietete Garagen zur Verfügung. Die Wohnungen variieren in ihrer Größe und bieten somit sowohl kleinen als auch größeren Familien ausreichend Platz. Die Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Gewerbeeinheit ist nach einer Umnutzungsgenehmigung aktuell als Hundesalon vermietet. Die Inhaberin des Geschäftslokals erfreut sich eines hervorragenden Rufes in Oldenburg. Zahlreiche Hundebesitzer in der Umgebung sind hochzufrieden über die Eröffnung eines hier lange Zeit vermissten Geschäftslokals in dieser Ausrichtung. Der Hundesalon kann aktuell einen bedeutenden Kundenzustrom verzeichnen. Die Lage des Objekts ist zentral und bietet eine gute Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie wichtigen Anbindungen zur Autobahn in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut erreichbar. Darüber hinaus liegt der Hauptbahnhof in einer bequemen Entfernung (ca. 3,5km) und ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem Bus oder Fahrrad gut erreichbar. Die Jahreskaltmiete beträgt zur Zeit ca. 50.400€, was diese Immobilie als attraktive Kapitalanlage interessant macht. Seitens des Verkäufers wurde bereits bei einem renommierten Oldenburger Notariat ein Kaufvertragsentwurf beauftragt. Es besteht für den Erwerber keine anderweitige Möglichkeit der Beurkundung, als bei dem vom Verkäufer bereits beauftragten Notar. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine solide Investitionsmöglichkeit. Die zahlreichen Renovierungen in den vergangenen Jahren sorgen für eine gute Substanz des Gebäudes. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie persönlich kennenzulernen und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese einzigartige Chance sollten Sie sich nicht entgehen lassen.

Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Ausstattung und Details

Das Objekt besteht aus zwei aneinander gebauten massiven Gebäuden, jeweils mit drei Wohnungen, und ist vollständig unterkellert. Jede Wohnung verfügt über einen Mieterkeller, einen gemeinsamen Keller mit Trockenraum und Waschküche sowie teilweise Anschlüsse für Waschmaschinen. In den übrigen Wohnungen sind eigene Anschlüsse für Waschmaschinen, Trockner und gegebenenfalls Geschirrspülmaschinen vorhanden. Das Haus Nr. 2 verfügt über eine Sattelitenanlage mit Parabolantenne, die im Jahre 2011 neu installiert wurde; das Haus Nr. 1 besitzt einen Kabelanschluss. Im Heizungskeller befindet sich eine moderne Junkers-Gaszentralheizungsanlage, die 2016/2017 installiert wurde. Die Wohnungen beider Gebäude werden zentral von diesem Heizungskeller aus beheizt und mit Warmwasser versorgt. Alle Wohnungen und die Ladeneinheit sind mit Funk-Wärmeverbrauchsählern (ista) ausgestattet. Die Energieversorgung erfolgt durch die EWE Oldenburg. Die Heizkosten werden einmal jährlich über ista Deutschland (Leipzig) gegenüber den Mietern abgerechnet, während eine Abrechnung der Nebenkosten/Betriebskosten entfällt, da für alle Mietwohnungen eine Betriebskosten-Pauschale vereinbart ist.

Fortlaufend wurden umfangreiche Renovierungen und Modernisierungen an den Wohnungen durchgeführt. In der Dachgeschosswohnung auf der linken Seite wurden beispielsweise zwei großflächige Velux-Fenster mit hoher Wärmedämmung und integrierten Jalousien installiert. Darüber hinaus erfolgte der Einbau von drei neuen Giebelfenstern mit Isolierverglasung und teilweise elektrischen Rollläden und integrierten Fliegengittern. Flure und Küchen mit neuen Bodenfliesen, Wohn- und Schlafzimmer mit hochwertigem Laminat. Die Bäder wurden modernisiert, teilweise mit Einbauwanne und aufgesetztem Glas-Seitenteil für Duschköglichkeiten. Es wurden große Handtuchhalter-Heizkörper, eine elektronische Entlüftung und hochwertige Badmöbel installiert. Alle Bäder sind mit extrabreiten modernen Duschkabinen (Durchmesser 1 m) ausgestattet. Die Holzdecken wurden mit integrierter LED-Beleuchtung versehen. Das Haus Nr. 2 hat 2023 eine neue Haustür erhalten. Der Dachbodenbereich wurde zusätzlich in den Dachschrägen besonders wärme gedämmt und ist von beiden Dachgeschosswohnungen aus über eine ebenfalls wärme gedämmte neue Bodeneinschubtreppe begehbar. Ein Teil des Dachbodens ist weiterhin ausbaufähig. Für die beiden Dachgeschossausbauten wurde Anfang des Jahres 2023 im Bauantragsverfahren eine Nachgenehmigung beantragt. Hierzu liegt seit dem Jahr 2023 eine offizielle Baugenehmigung vor. Auch wurden alle Auflagen zu einem erweiterten Brandschutz für die DG-Wohnungen, die Hausflure und Kellerbereiche der beiden Häuser ausgeführt.

Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Alles zum Standort

Eversten ist ein Stadtteil in Oldenburg, einer charmanten Stadt im Nordwesten Deutschlands. Die Lage von Eversten zeichnet sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum sowie ihre grünen und ruhigen Wohngebiete aus. Hier sind einige Merkmale und Besonderheiten der Lage in Eversten: **Zentrale Lage:** Eversten liegt nur wenige Kilometer südwestlich des historischen Stadtkerns von Oldenburg. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz macht es einfach, das Stadtzentrum und andere Teile der Stadt zu erreichen. **Grünflächen und Natur:** Der Stadtteil Eversten ist von zahlreichen Grünflächen durchzogen, darunter Parks und gepflegte Gärten. Dies schafft eine angenehme und entspannte Atmosphäre, ideal für Spaziergänge oder Erholung im Freien. **Wohnqualität:** Eversten ist bekannt für seine attraktiven Wohnviertel mit einer Mischung aus traditionellen und modernen Wohnhäusern. Die ruhige Umgebung und die gute Infrastruktur machen es zu einem beliebten Wohnort für Familien und Singles gleichermaßen. **Nahversorgung:** Die Bewohner von Eversten profitieren von einer guten Nahversorgung. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und andere Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern. **Bildungseinrichtungen:** In der Nähe des Objektes befinden sich unter anderem die Universität, die Polizeiakademie, das Gymnasium sowie die Ober- und Mittelschule Eversten. **Verkehrsanbindung:** Die gute Verkehrsanbindung erleichtert den Zugang zu anderen Teilen von Oldenburg und durch die nahe Autobahn auch darüber hinaus. **Öffentliche Verkehrsmittel und Straßeninfrastruktur** bieten vielfältige Möglichkeiten für die Mobilität der Bewohner. Insgesamt ist Eversten in Oldenburg ein lebenswerter Stadtteil, der eine ausgewogene Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnumfeld bietet.



Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24026005AA - 26131 Oldenburg / Eversten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)