

Oldenburg – Eversten

# Modernes Mehrfamilienhaus mit Top-Ausstattung und Mieteinnahmen

Objektnummer: 24026065



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

**KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 297,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 695 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026065
Wohnfläche	ca. 297,48 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	2017
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.78 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie





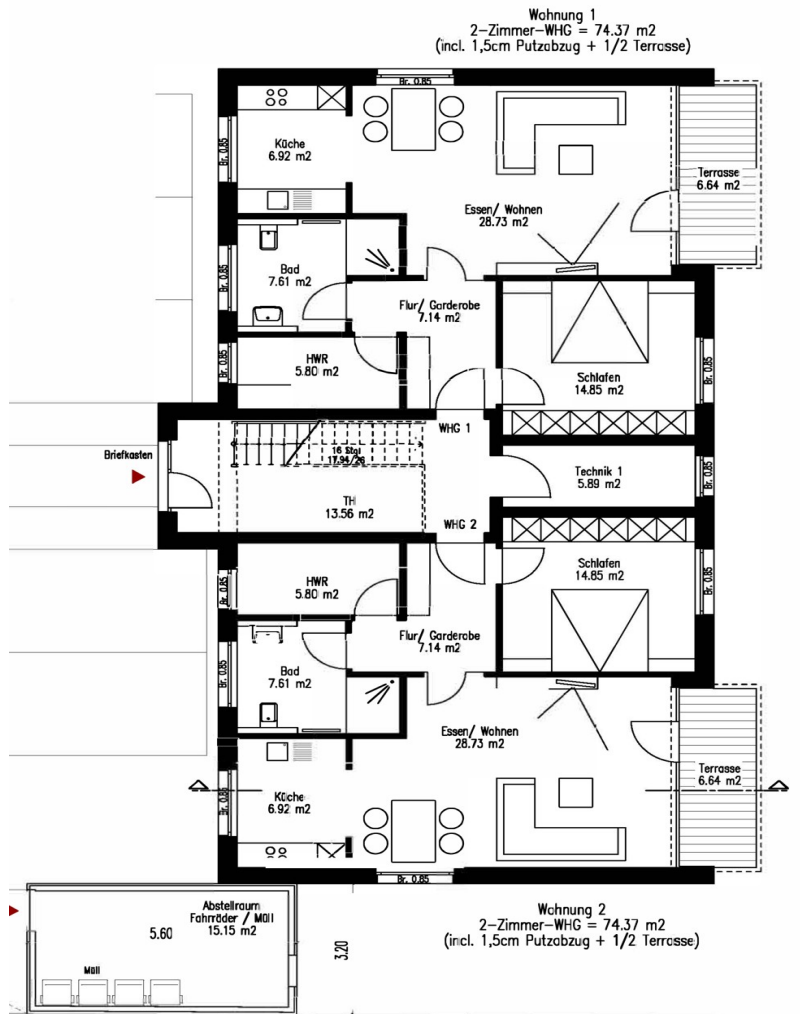
Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

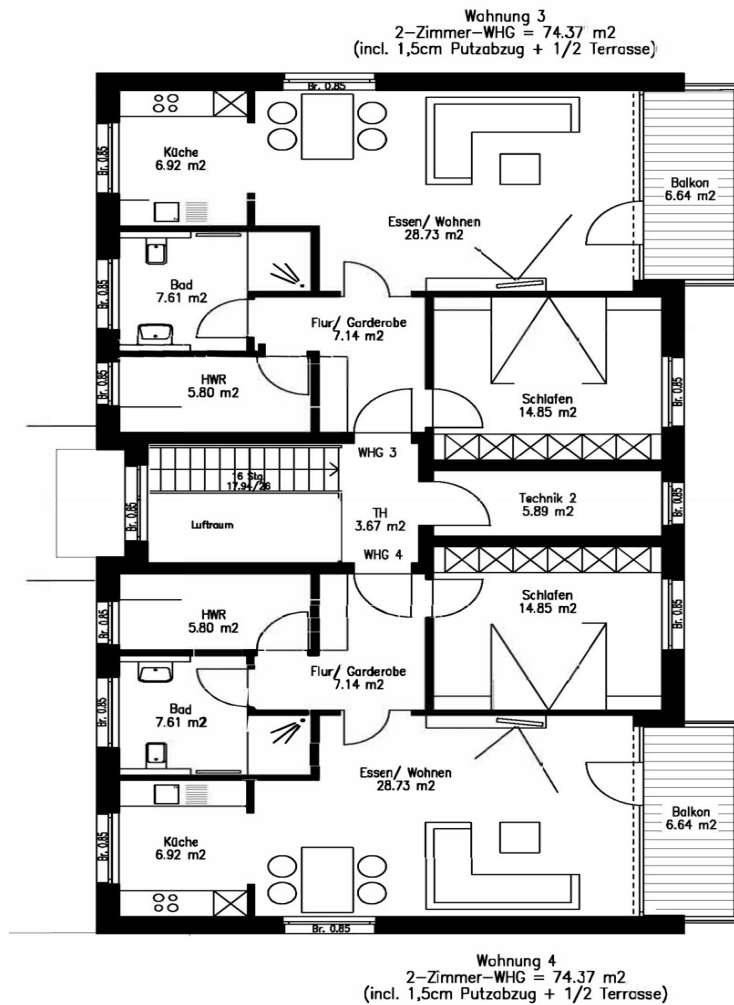
## Die Immobilie



Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes Mehrfamilienhaus inkl. Teilungserklärung in einer ruhigen und grünen Wohngegend im nördlichen Teil von Oldenburg. Dieses hochwertige Objekt wurde im Jahr 2016 erbaut und besticht durch seine zeitgemäße Architektur sowie durch eine hervorragende Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von ca. 297,48 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 695 m<sup>2</sup> bietet das Haus insgesamt acht Zimmer und vier Badezimmer, verteilt auf vier großzügige Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung und ist zudem mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die moderne Bauweise sorgt für helle, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnungen sind zeitgemäß und stilvoll ausgestattet und verfügen jeweils über ein modernes Badezimmer. Die großzügigen Wohn- und Essbereiche sind offen gestaltet und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über fünf Freiplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Das Mehrfamilienhaus ist voll vermietet und erzielt monatliche Mieteinnahmen von 2.955 €, was einer jährlichen Mieteinnahme von 35.460 € entspricht. Mit einem Faktor von 23,97 der Jahresmiete ist dieses Objekt eine lukrative Investitionsmöglichkeit. Dank der voll vermieteten Einheiten und der hochwertigen Ausstattung ist dieses Mehrfamilienhaus sowohl für Kapitalanleger als auch für diejenigen interessant, die eine zukunftssichere Immobilie erwerben möchten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im nördlichen Teil von Oldenburg, Niedersachsen. Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, die von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen und kleinere Parks, die ideal für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Nachmittage im Freien sind. Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und zu anderen Stadtteilen von Oldenburg bieten. Die Fahrzeit ins Stadtzentrum beträgt mit dem Bus etwa 15 bis 20 Minuten, je nach Verkehrslage. Auch Fahrradwege sind gut ausgebaut, was das Pendeln per Rad attraktiv macht. Die Straße ist schnell an die Autobahn A293 angebunden, die als Zubringer zur A28 fungiert. Über die A28 erreicht man zügig die A29 und A1, was die Anfahrt zu den umliegenden Städten erleichtert. In unmittelbarer Nähe der Straße befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Dazu gehören Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte. Ein Wochenmarkt in der Nähe bietet zudem frische Produkte aus der Region an. Für größere Einkäufe und Shoppingtouren ist das Stadtzentrum von Oldenburg, mit seinen zahlreichen Geschäften, Boutiquen und dem großen Einkaufszentrum "Schlosshöfe", schnell zu erreichen. Auch die Bildungseinrichtungen sind in der Nähe gut vertreten. Mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Zusätzlich gibt es in der Nähe eine gute Auswahl an medizinischen Einrichtungen, einschließlich Arztpraxen und Apotheken. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine hervorragende Mischung aus Ruhe, guter Infrastruktur und Nähe zur Natur aus. Dies macht die Wohngegend besonders lebenswert und attraktiv sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Objektnummer: 24026065 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.78 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

Objektnummer: 24026065 - 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)