

Oldenburg – Ziegelhof

# ZIEGELHOFVIERTEL: Mehrfamilienhaus auf 1.048 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage

????????? ??????????: 25026036



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

???? ??????: 1.750.000 EUR • ??????????: ca. 620,92 m<sup>2</sup> • ??????: 22 • ?????? ????: 1.048 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

?? ??? ??????

|                     |                           |               |                       |
|---------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25026036                  | ????? ??????? | 1.750.000 EUR         |
| ???????????         | ca. 620,92 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 22                        |               | beträgt 5,95 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 13                        |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |                           |               | beurkundeten          |
| ??????????          | 12                        |               | Kaufpreises           |
| ????? ????????????  | 1992                      |               |                       |

???????? ??????????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

????????????? ??????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 117.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.06.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1993           |

???????? ??????????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

?? ????????



??????? ???????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

?? ????????



??????? ???????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

??????? ???????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

??? ?????? ??????????

**\*\* Seltene Investitionsgelegenheit \*\***

In absoluter Toplage im Ziegelhofviertel bietet sich Ihnen die einmalige Möglichkeit dieses besondere Mehrfamilienhaus zu erwerben!

Das hier zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus wurde ca. 1992/93 auf einem ca. 1.048 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise errichtet.

Insgesamt stehen ca. 620,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf 10 Wohneinheiten. Davon sind jeweils vier Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, zwei Wohnungen im Dachgeschoss.

Die Jahresmiete wird mit ca. 61.380,- Euro (monatlich ca. 5.115,- Euro) angegeben.

Wenn wir bereits mit dem ersten Eindruck Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme und darauf Ihnen diese einzigartige Immobilie vor Ort präsentieren zu können. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Email über [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com).

??????? ???????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

??????????????? ??? ?????????

- Toplage im Ziegelhofviertel
- Tempo-30-Zone
- voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und 10 PKW-Stellplätzen
- Baujahr ca. 1992/93
- großzügiges Grundstück zur Größe von ca. 1.048 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 620,92 m<sup>2</sup>
- aktuelle Mieteinnahmen betragen ca. 5.115,- Euro monatlich; jährlich hochgerechnet ca. 61.380,-
- jede Wohnung verfügt über einen PKW-Stellplatz sowie eine Abstellmöglichkeit im Dachboden
- optimale Wohnungsgrößen zwischen 51,27 m<sup>2</sup> und 71,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche für die Vermietung
- -> eine Wohnung als 1-Zimmer-Wohnung, zwei Wohnungen als 3-Zimmer-Wohnung und die übrigen als 2-Zimmer-Wohnungen konzipiert

??????? ???????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

??? ??? ??? ???????????

Dieses besondere Mehrfamilienhaus befindet sich in begehrter Lage im Ziegelhof- bzw. Gertrudenviertel in der Nähe des Pferdemarktes.

Verschiedenste Institutionen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Oldenburger Innenstadt beispielsweise ist ca. 1 km entfernt.

??????? ???????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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 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.

???????? ??????????: 25026036 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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