



## **\*\*Kapitalanleger aufgepasst\*\* - Attraktives Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Oldenburg**

### **Für Kapitalanleger**



**Attraktives  
6-Parteien Haus**

**1 bis 4 Zimmer  
Wohnungen**

**vermietet**

**Zentrale Lage  
in Ofenerdiek**



26125 Oldenburg / Ofenerdiek

### **Details**

ImmoNr	3305
Objektyp	Mehrfamilienhaus
Kaufpreis	949.000,00 €
Außen-Provision	5,95% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen pro Monat	3.970,00 €
mtl. Mieteinnahmen (Ist)	3.970,00 €
Wohnfläche	ca. 427 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	17
Anzahl Schlafzimmer	10

Anzahl Badezimmer	6
Grundstücksgröße	ca. 1.607 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 427 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	6
Baujahr	1955
Zustand	Gepflegt
Befuerung	Gas
Etagezahl	2
Stellplätze	3 Carports
Balkon	Ja
Terrasse	Ja



Wintergarten  
Verfügbar ab (Text)

Ja  
sofort

Vermietet

Ja

## Beschreibung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus im beliebten Ortsteil Ofenerdiek von Oldenburg.

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich zentral und in ruhiger Wohnlage von Oldenburg in der Nähe aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Mit einer Gesamtwohnfläche von 427m<sup>2</sup> bietet das Gebäude 6 Wohneinheiten auf zwei Etagen. Es befinden sich 3 Wohnungen im Erdgeschoss und 3 Wohnungen im Obergeschoss.

Die 5 von 6 vermieteten Wohnungen sind aufgeteilt von 1-Zimmer bis 4-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen von 29m<sup>2</sup> bis 106m<sup>2</sup> und generieren stabile Mieteinnahmen.

Die gut geschnittenen Wohnungen bieten Raum für Singles, Paare und kleine Familien. In Kombination mit dem stabilen Mietmarkt in der Region ist ein Leerstand auszuschließen. Die zentrale Lage mit Läden des täglichen Bedarfs, dem öffentlichen Nahverkehr und Schulen sowie die gute Ausstattung bieten zusätzliche Attraktivität für die Mieter.

Die Wohnungen wurden bei Mieterwechsel immer wieder renoviert und sind deshalb in einem guten Zustand. So ist in großen Teilen des Hauses die gesamten Wasser- und Heizungsrohre getauscht sowie der Strom erneuert. Vor 10 Jahren wurde eine neue Gasbrennwert-Therme eingebaut, an die 5 der 6 Wohnungen angeschlossen ist. Die übrige Wohnung besitzt eine eigene Gastherme, die Anschlüsse an das Gesamtnetz liegen aber bereits an der Wohnung und lassen sich problemlos anschließen.

Das große Grundstück bietet zudem mögliche Ausbaureserven, hier kann möglicherweise noch gebaut werden. Gerne schauen wir uns diese zusammen mit Ihnen an.

Die Wohnungen sind zudem bereits alle in Wohneigentum aufgeteilt und lassen sich für die Zukunft auch einzeln verkaufen.

Durch den Kauf als Gesamtensemble ist dieses Mehrfamilienhaus in der Haltung sehr einfach und unkompliziert. Durch Mietanpassungen auf den ortsüblichen Mietpreis und den eventuellen Baumöglichkeiten bietet dieses Objekt ein sehr gutes Entwicklungspotenzial für eine langfristige Geldanlage.

## Ausstattung

In diesem ansprechenden Mehrfamilien Doppelhaus befinden sich 6 Wohnungen. Die Wohnungen sind aufgeteilt in eine 1-Zimmer Wohnung, eine 2-Zimmer Wohnung, zwei 2-Zimmer Wohnungen und zwei 3-Zimmerwohnungen.

Die Wohnungen sind laufend renoviert und bieten gute Wohnqualität.

Auf dem Grundstück stehen 2 Garagen, die zusätzlich an Mieter vermietet sind.



Zusätzlich gibt es 3 Carports als Stellplätze und genügend Platz für einige Autos.

Das Gebäude wurde technisch regelmäßig instand gehalten. So wurde vor 10 Jahren eine neue Brennwert-Therme eingebaut und in diesem Zuge viele Heizungs- und Wasserrohre erneuert. Auch der Strom wurde teilweise erneuert.

Das Gesamtgebäude hat regelmäßig einen neuen Anstrich bekommen und wurde gut gepflegt.

Bis auf eine Wohnungen sind alle Wohnungen derzeit vermietet und generieren attraktive Mieteinnahmen. Der Mietmarkt in Oldenburg ist sehr gefragt, Leerstand ist hier nicht zu erwarten.

Das Grundstück besitzt mit einer Größe von x genügend Platz um zusätzliche bauliche Anlagen zu realisieren. Es besteht hier also eventuell die Möglichkeit weiterer bauten. Gerne prüfen wir dies zusammen mit Ihnen.

## Lage

Die Lage bietet eine angenehme Kombination aus urbaner Anbindung und naturnaher Umgebung. Ofenerdiek gilt als ruhiger Wohnbereich am östlichen Stadtrand, mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie guter Infrastruktur.

Das Objekt, eingeschlossen in ein Wohngebiet, bietet eine ruhige Wohnqualität mit allen Vorzügen des Stadtlebens.

In unmittelbarer Nähe befinden sind Einkaufsläden, Bäckereien, Restaurants und Dienstleister. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, welches für Mieter die Möglichkeit bietet, alles mit Fahrrad oder Bussen gut zu erreichen.

## Sonstige Angaben

**\*\*Weitere Bilder und Infos bekommen Sie auf Nachfrage\*\***

Zum Kaufpreis hinzu kommen die Grunderwerbssteuer von 5%, die Notarkosten von etwa 2% und Maklerprovision von 5,95% inkl. MWST.

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Dieses Exposé beruht auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers und Dritter.

Wir bitten um Verständnis, wenn wir trotz sorgfältiger Bearbeitung für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

Dieses Exposé beruht auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers und Dritter.

Wir bitten um Verständnis, wenn wir trotz sorgfältiger Bearbeitung für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



HausWohnungMeer Immobilien Inh. Markus Kattenbaum handelt als reiner Vermittler und kann in dieser Funktion weder baurechtliche, oder anderweitige, rechtliche Beratung leisten noch Gewähr über den Zustand der angebotenen Immobilien. Es ist empfehlenswert, die baurechtliche Situation durch einen Fachanwalt und ggfls. den technischen Zustand der Immobilie durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

#### Finanzierung :

Mit der Finanzierung Ihrer Immobilie gehen Sie langjährige Verpflichtungen ein, die Ihren persönlichen Lebensstil nachhaltig beeinflussen werden.

Verlassen Sie sich nicht nur auf Ihre Hausbank.

Prüfen Sie auch andere Angebote, bevor Sie sich vertraglich binden!

Attraktive Konditionen liefern wir über unabhängige Finanzierungsberater. Unser langjähriger Partner Hüttig und Rompf AG steht Ihnen sehr gerne zur Seite.

In kürzester Zeit erfahren Sie so, wie hoch der Abtrag für Ihre Wunschimmobilie ist.

Herr Phillip Waringer ist unter der Nr. 0151-18640915 zu erreichen.

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.