Oldenburg – Kreyenbrück

KfW-40 QNG Neubauten in der Nähe vom Klinikum am Habichtsweg innerhalb Tempo-30-Zone

Objektnummer: 26026031



KAUFPREIS: 1.205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231.6 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 662 m^2

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Auf einen Blick

Objektnummer	26026031
Wohnfläche	ca. 231.6 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2027

Kaufpreis	1.205.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Elektro	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Ein erster Eindruck

Nachhaltige Kapitalanlage in gefragter Wohnlage

Im beliebten Oldenburger Stadtteil Kreyenbrück entsteht dieses hochwertige Neubauprojekt als schlüsselfertige Kapitalanlage. Das Projekt umfasst vier moderne Eigentumswohnungen, verteilt auf zwei identische Baukörper, und verbindet zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Bauweise und attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur. Der Habichtsweg befindet sich innerhalb einer Tempo-30-Zone und wird überwiegend durch Anlieger genutzt. Gleichzeitig liegt das Projekt nur rund 1,10 km vom Klinikum Oldenburg entfernt und profitiert damit von der Nähe zu einem der größten Arbeitgeber der Region. Diese Kombination schafft ausgezeichnete Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das Neubauvorhaben wird im KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung errichtet. Hierdurch können – abhängig von den jeweils geltenden Förderbedingungen – attraktive Förderprogramme sowie zinsvergünstigte Darlehen, insbesondere im Rahmen des KfW-Programms 296, in Anspruch genommen werden.

Die insgesamt ca. 231,60 m² Wohnfläche verteilen sich auf vier hochwertig ausgestattete Wohnungen auf einem ca. 662 m² großen Grundstück. Jede Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse mit eigenem Gartenanteil, während die Obergeschosswohnungen mit Dachterrassen ausgestattet sind.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie insgesamt eine energieeffiziente Bauweise mit der Energieeffizienzklasse A+.

Insbesondere für Kapitalanleger eröffnet dieses Projekt neben der nachhaltigen Bauqualität auch attraktive steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Hier sind neben der degressiven AfA auch eine Sonderabschreibung von 5 % jährlich über 4 Jahre möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Ausstattung und Details

- perfekte Verbindung aus Ruhe und Stadtnähe
- Tempo-30-Zone
- Stadtteil Kreyenbrück
- ca. 1,10 km mit dem Fahrrad vom Klinikum Oldenburg entfernt
- schlüsselfertiges Neubauprojekt als renditeorientierte Kapitalanlage inkl. Außenanlagen
- bestehend aus vier Wohneinheiten, verteilt auf zwei Baukörper
- KfW-40 Standard mit QNG Zertifizierung (Programm 296) ⟶ Förderung und zinsgünstige Darlehen sind daher möglich
- damit verbunden sind Abschreibungsmöglichkeiten wie die degressive Abschreibung (gem. § 7 Abs. 5a EStG. in Höhe von 5 % pro Jahr) oder auch Sonderabschreibung (gem. § 7b EStG in Höhe von 5 % pro Jahr über vier Jahre)
- Wohnfläche ca. 231,60 m²
- Grundstücksgröße ca. 662 m²
- Energieklasse A+
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage
- Fenster mit Dreifachverglasung und elektrische Rollläden
- Terrassen und Gartenanteile (im EG)
- Dachterrassen (im DG)
- das Projekt liegt in einem festgelegten Sanierungsgebiet, die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung liegt vor
- Schlüsselfertige Übergabe der Anlage
- Baustart erfolgt in Kürze
- Fertigstellung geplant für 2027

Lassen Sie steuerliche Aspekte wie Abschreibungen etc. von Ihrer Steuerberaterin oder Steuerberater prüfen. Insofern dienen die genannten Informationen lediglich der allgemeinen Information und stellen ausdrücklich keine steuerliche Beratung dar.

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Alles zum Standort

Die perfekte Verbindung aus Ruhe und Stadtnähe:

Der Habichtsweg befindet sich im beliebten Oldenburger Stadtteil Kreyenbrück – einer Wohnlage, die durch ihre hervorragende Infrastruktur und ihre angenehme Nachbarschaft überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeitangebote sowie zahlreiche Dienstleister sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Klinikum Oldenburg, einem der größten Arbeitgeber der Region. Dadurch eignet sich die Lage gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine langfristig attraktive Vermietbarkeit.

Trotz der ausgezeichneten Anbindung bietet der Habichtsweg eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die Straße dient überwiegend der Erschließung des Wohngebiets und weist keinen typischen Durchgangsverkehr auf. Dadurch entsteht ein familienfreundliches Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und einer schönen Nachbarschaft.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: die Autobahn A28 als auch die Oldenburger Innenstadt sowie das Umland sind schnell erreichbar. Fahrradfahrer profitieren zudem von gut ausgebauten Radwegen, die kurze Wege zum Stadtzentrum und in die umliegenden Naherholungsgebiete ermöglichen.

Die Kombination aus ruhiger Mikrolage, moderner Wohnbebauung und der Nähe zu einem bedeutenden Gesundheitsstandort macht den Habichtsweg zu einer äußers gefragten Wohnlage im Süden Oldenburgs.

Objektnummer: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Sonstige Angaben

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: 26026031 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com