



IMMOVESTO
— IMMOBILIEN —

EXPOSÉ

ZWEI WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER
IN DER OLDENBURGER INNENSTADT



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

anbei übersenden wir Ihnen das Exposé aus unserem Immobilienangebot mit der Bitte um freundliche Beachtung.

**OBJEKT: ZWEI WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER
MIT DENKMALSCHUTZ
LANGE STRASSE 7/STAULINIE 2, 26122 OLDENBURG**

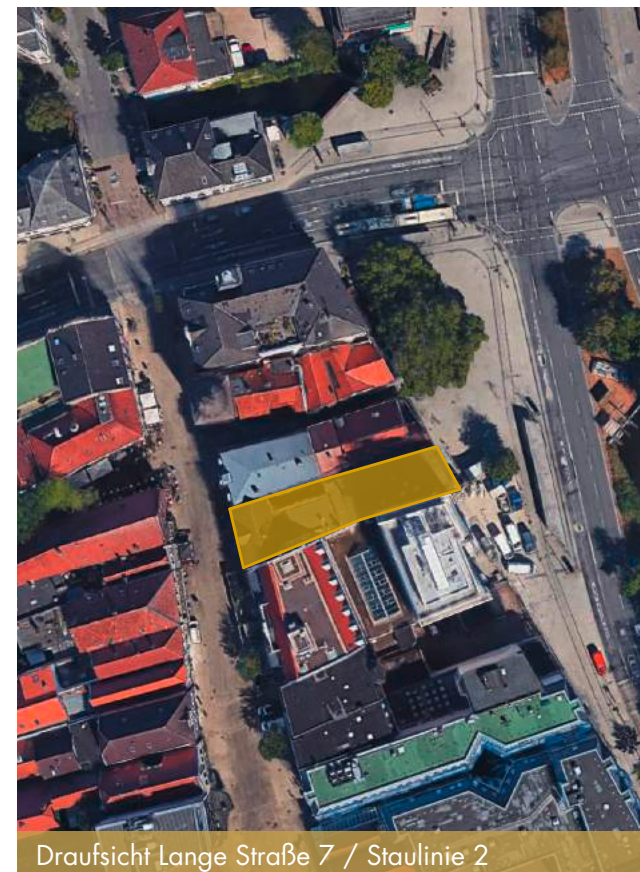
Alle im Exposé verwendeten Unterlagen können auf Wunsch, für die bessere Sichtbarkeit, einzeln verschickt werden. Des Weiteren lassen wir Ihnen gerne weiterführende Unterlagen zukommen und stehen Ihnen selbstverständlich für eine kompetente Beratung zur Verfügung.

Es grüßt Sie herzlichst

DIE IMMOVESTO GMBH

Daniel Schütt

Hinweis: Die Aufnahmen der Immobilien wurden an einem Sonntag-Vormitag, die Zeitraffer-Videos, welche die Frequenz des Verkehrs und der Fussgänger verdeutlichen, wurden an einem Samstag-Mittag aufgenommen.



Draufsicht Lange Straße 7 / Staulinie 2

INHALT



IMMOVESTO
—IMMOBILIEN—

DIE IMMOBILIEN

01

GRUNDSTÜCK

06

GEGENWART

11 - 12

OLDENBURG

02

FREQUENZ

07

BILDER

13 - 15

UMGEBUNG

03 - 04

HISTORIE

08

ÜBER UNS

16

INNENSTADT

05

DENKMÄLER

09

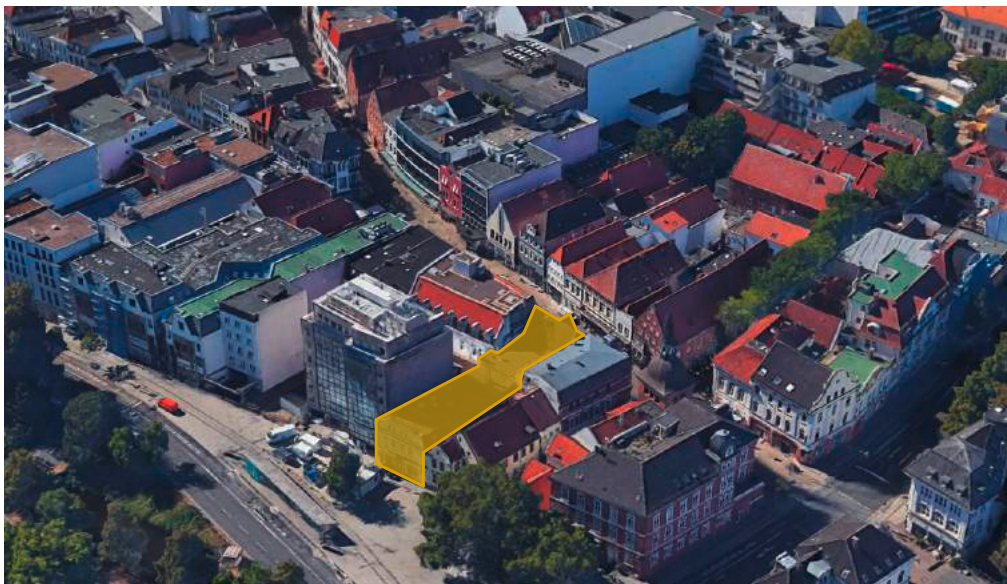
SCHLUSSWORT

17

DIE IMMOBILIEN

Die beiden Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich mitten im Stadtkern Oldenburgs in der Lange Straße 7 und der Staulinie 2. Die denkmalgeschützten Objekte bestechen durch ihre historische Architektur sowie eindrucksvolle Geschichte. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 1.120 m², hinzukommen 158 m² Kellerfläche und eine Ausbaureserve im DG der Lange Straße. Über die Jahre wurden die einzelnen Geschosse umgebaut und die Flächenverhältnisse geändert. Der Immobilie in der Lange Straße wurden Flächen der Staulinie zugeordnet, aufgrund dessen die Geschosse der Lange Straße und der Staulinie unterschiedliche Größen aufweisen (s. folgende Grundrisse). Die 1775 und 1909 errichteten Gebäude befinden sich auf einem 517 m² großen Grundstück.

Aufgrund des angestrebten Verkaufs und der damit einhergenden freien Nutzungsmöglichkeit des potentiellen Käufers werden die Räumlichkeiten nicht neu vermietet. Somit hat der zukünftige Eigentümer eine flexible Nutzungsgestaltung sowie ein hohes Mietsteigerungspotential.



Vogelperspektive Lange Straße 7 / Staulinie 2

OBJEKTART

zwei Wohn- und Geschäftshäuser
mit Denkmalschutz

ADRESSE

Lange Straße 7, Staulinie 2

WOHN- U. NUTZFLÄCHEN

Lange Straße: ca. 659 m²
(zzgl. Keller ca. 158 m² und DG)

Staulinie: ca. 461 m²
Insgesamt: ca. 1.120 m²

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

ca. 517 m²

GESCHOSSE

Lange Straße: 3 Vollgeschosse,
unausgebautes DG und KG

Staulinie: 2 Vollgeschosse,
ausgebautes DG und KG

BAUJAHR

Lange Straße: 1775
Umbau und Aufstockung: 1909
Staulinie: 1903





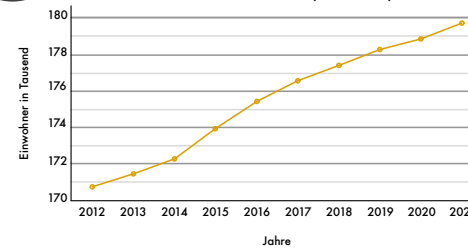
OLDENBURG

MAKROLAGE

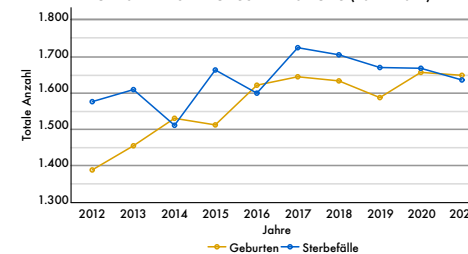
Oldenburg verzeichnet seit vielen Jahren eine stabile Bevölkerungszunahme. Die Einwohnerzahl steigt jährlich um ca. 1.000 Einwohner. Aufgrund einer höheren Sterbe- als Geburtenrate wird dieser Zuwachs primär durch eine positive Wanderungsbewegung erzielt. Die Altersstruktur ist ausgewogen. Aufgrund der Universität und weiterer Bildungseinrichtungen zieht Oldenburg eine große Zahl junger Erwachsener an, genauso aber auch Familien, die die hohe Lebens- und Wohnqualität in dieser äußerst fahrradfreundlichen und grünen Stadt lieben gelernt haben. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt im bundesweiten Durchschnitt, dies zeigt, dass die Großstadt sowohl für Singles als auch für Familien ein attraktiver Ort ist. Auch touristisch ist Oldenburg ein beliebtes Reiseziel. Insbesondere aufgrund der charmanten Altstadt (Fußgängerzone) mit ihren historischen Gebäuden, kulturellen Attraktionen, der Vielzahl an Museen, Galerien und weiteren Freizeitangeboten. Der Tourismussektor hat einen positiven Einfluss auf die lokale Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. So ist Oldenburg aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung ein regionaler Anziehungspunkt für Pendler – ein wichtiger Faktor für den zugkräftigen Arbeitsmarkt und die Attraktivität dieser Stadt. Oldenburgs Wirtschaft ist sehr vielfältig und zukunftsorientiert ausgerichtet. Zusammen mit der Carl Ossietsky Universität, der European Medical School und zahlreichen Forschungseinrichtungen (z.B. Offis) wird Innovation groß geschrieben und die nachhaltige Relevanz des Wirtschaftsstandorts gefördert.



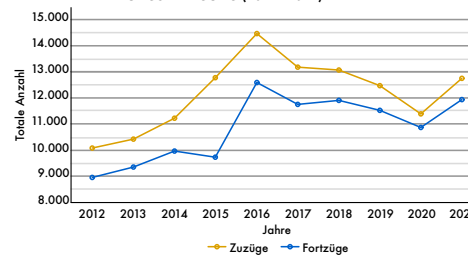
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHL (2012 - 2021)



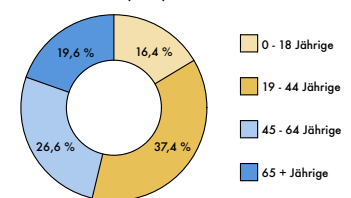
NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (2012 - 2021)



WANDERUNGSBEWEGUNG (2012 - 2021)



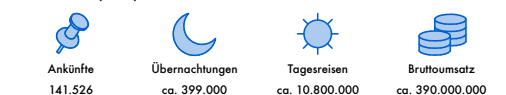
ALTERSGRUPPEN (2021)



HAUSHALTSSTRUKTUR (2020)



TOURISMUS (2022)

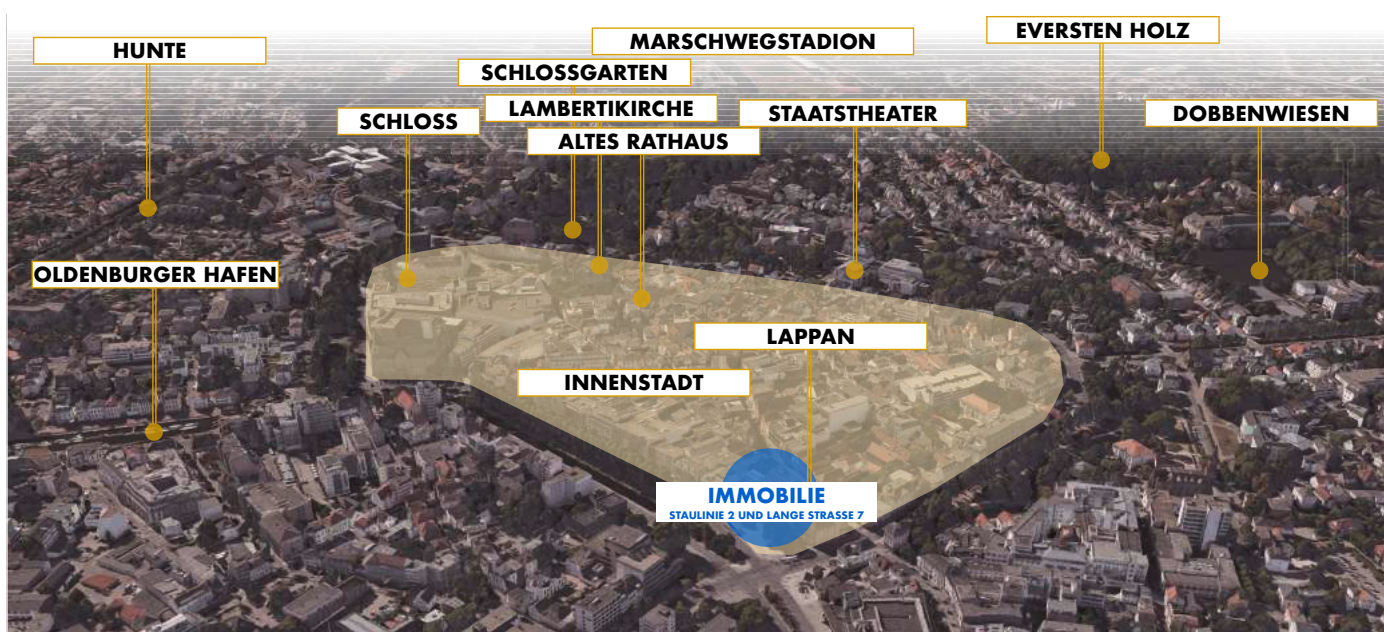


PENDLER (2022)



WIRTSCHAFT (2022)





UMGEBUNG

In der direkten Umgebung der Immobilien gibt es eine Menge zu entdecken und zu erleben – das ist eben Oldenburg!

Naturfreunde werden von zahlreichen Parks und Gärten begeistert sein. So gibt es die Möglichkeit, durch den Schlossgarten zu spazieren, die Ruhe und Schönheit der umgebenden Natur zu genießen oder die malerische Landschaft bei einer Fahrradtour entlang der Hunte zu erkunden. Auch die unmittelbare Nähe zur Nordseeküste, des Ammerlandes oder Ostfriesland erhöhen den Freizeit- und Erholungswert Oldenburgs immens.

Für Kulturinteressierte bietet Oldenburg eine Vielzahl an Museen und Ausstellungen. Es kann in die Geschichte und Kunst der Region eingetaucht werden, und auch das historische Stadtzentrum mit seiner beeindruckenden Architektur lädt zum Erkunden ein.

Das Nachtleben in Oldenburg ist lebendig und vielfältig. Von gemütlichen Pubs bis hin zu pulsierenden Clubs findet jeder Geschmack den passenden Ort, um die Nacht zum Tag zu machen. Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf Ihre Kosten. Ob der VFB Oldenburg, die EWE Baskets, Kletter- oder Wassersport – die Stadt bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sportinteressierte und Sportler.

Auch Oldenburgs kulinarische Angebote dürfen sich sehen lassen. In den Restaurants und Cafés können regionale Spezialitäten oder internationale Küche verkostet werden.

NATUR KULTUR



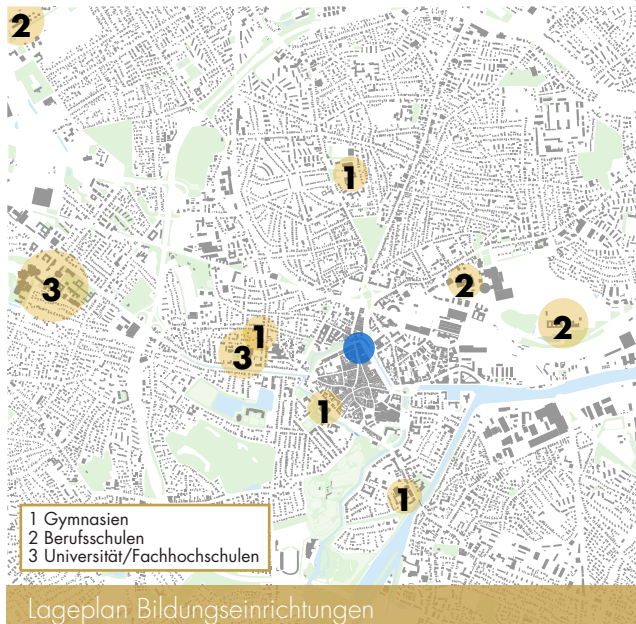
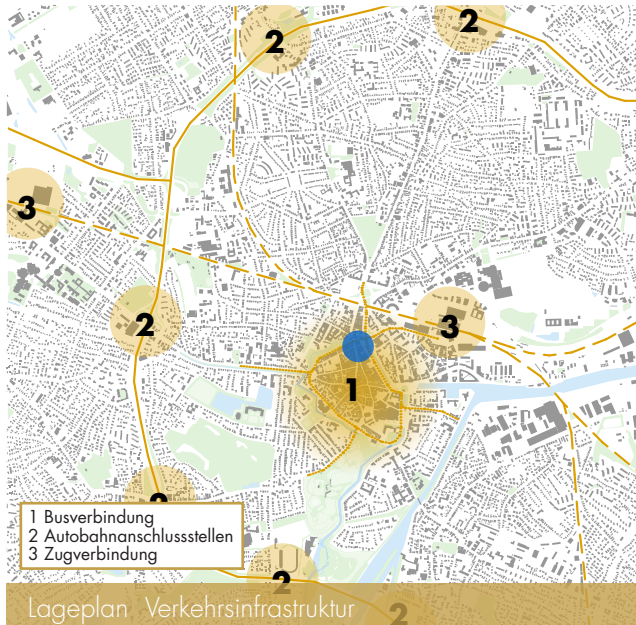
**SPORT
EVENTS
VERKEHR**

INNENSTADT MIKROLAGE

Die Oldenburger Innenstadt ist das pulsierende Herz der Stadt. Mit ihrem historischen Charme und einer einzigartigen, kulturellen Atmosphäre zieht sie Einheimische und Besucher gleichermaßen an. Die stark frequentierte Fußgängerzone ist ein lebendiger Treffpunkt und bietet somit den idealen Standpunkt für jedes Unternehmen. Die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit durch Fahrrad, Auto, Bus oder Bahn machen den Stadtkern zu einem beliebten Ziel. Dabei bildet die Innenstadt, speziell der Lappan, neben dem ZOB den Kernpunkt des ÖPNV, von dort aus verteilen sich alle Buslinien in die umliegenden Stadtteile. Auch der Hauptbahnhof/ZOB ist nur wenige hundert Meter entfernt und bietet regionale und überregionale Zug- und Bahnverbindungen. Aufgrund von ausreichend Parkmöglichkeiten ist auch die Anfahrt mit dem Auto problemlos darstellbar.

Die Innenstadt Oldenburgs bietet neben unzähligen Freizeitmöglichkeiten auch eine außergewöhnlich attraktive Wohnlage. Das Wohnen im Stadtkern ermöglicht einen kurzen Fußweg zu allen Annehmlichkeiten wie Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Kultureinrichtungen und Grünflächen, die nahegelegenen Stadtwälder laden zum Joggen oder Nordic Walking ein.

Für junge Menschen in der Ausbildung oder im Studium sind alle Bildungsinstitute in wenigen Minuten erreichbar.



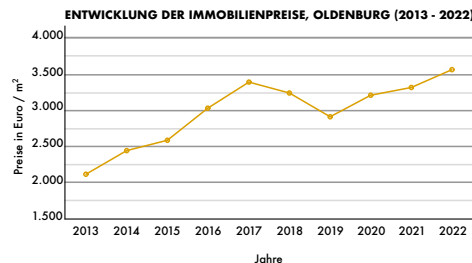


Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 23.05.2023)

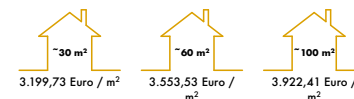
Lagebezeichnung zum
Stichtag:

Gemeinde Oldenburg (Oldenb.), Stadt (Oldenburg(Oldb), Kreisfreie
Stadt)
Lange Straße 7
und weitere Lagebezeichnungen

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022



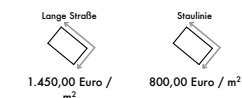
IMMOBILIENPREISE WOHNUNGEN, NACH GRÖSSE (2022)



IMMOBILIENPREISE WOHNUNGEN, NEUBAU UND BESTAND (2022 Q3)



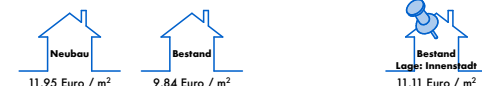
BODENRICHTWERTE (2023)



MIETPREISE WOHNUNGEN, NACH GRÖSSE (2022)



MIETPREISE WOHNUNGEN, NEUBAU UND BESTAND (2022 Q3)



GRUNDSTÜCK MIKROLAGE

In Oldenburg steigen seit Jahren die Immobilienpreise. Im Jahr 2022 lag der durchschnittliche Verkaufspreis auf den Quadratmeter bei über 3.600 Euro. Bei dem Stadtteil „Zentrum“, in dem sich die Immobilien befinden, handelt es sich um eine sehr gute A-Lage bis gute B-Lage, dementsprechend sind die Verkaufspreise höher und liegen bei ca. 4.100 Euro / m². Gleiches lässt sich auch bei den Mietpreisen erkennen; eine durchschnittliche Miete einer Wohnung in der Innenstadt liegt, je nach baulichem Zustand und Schnitt, bei ca. 11,00 Euro / m² bis 20,00 Euro / m². Aufgrund der seit 2022 deutschlandweiten geringen Neubauraktivitäten und einem weiterhin hohen Zuzug von ca. 1.000 Einwohner jährlich, gehen Prognosen davon aus, dass die Kaltmieten stark steigen und es zu einem angespannten Mietmarkt kommt. Die Attraktivität der innerstädtischen Lage spiegelt sich auch im Bodenrichtwert wieder. In Oldenburg liegt der durchschnittliche Bodenrichtwert bei ca. 546 Euro / m². In dieser Lage liegt der Bodenrichtwert bei 800 Euro / m² (Staulinie) und 1.450 Euro / m² (Lange Straße).



Kreuzung Staulinie



Verkehrsknotenpunkt (PKW/Bus/Fahrrad/etc.) Staulinie



Fußgängerzone Lange Straße



Fußgänger HotSpots Lange Straße

FREQUENZ

Die Staulinie in Oldenburg ist eine Verkehrsachse mit hoher Frequenz. Diese Verkehrsdichte kann auf mehrere Faktoren zurückgeführt werden. Die Straße wird häufig von Einwohnern, Pendlern und vom Lieferverkehr genutzt. Hinzu kommt der Lappan, dieser fungiert als zentraler Verkehrsknotenpunkt im öffentlichen Nahverkehr. Allgemein ist der Lappan für Bahn- und Busfahrer das Eintrittstor in die Innenstadt und somit ein Anlaufpunkt für Touristen und Einwohner.

► **EIN ZEITRAFFERVIDEO, WELCHES DIE FREQUENZ VERDEUTLICHT, KANN AUF WUNSCH GESCHICKT WERDEN.**

Die Lange Straße in Oldenburg ist eine der Hauptgeschäftstraßen und beliebte Einkaufsmeile der Innenstadt. Die Straße ist für ihre vielfältigen Einzelhandelsgeschäfte, Boutiquen, Cafés und Restaurants bekannt. Diese vielseitige Auswahl an Angeboten lockt zahlreiche Menschen an, die hier einkaufen, bummeln oder einfach die Atmosphäre genießen möchten. Zusammen mit dem Lappan ist sie die Straße, die die Innenstadt über den Norden erschließt.

► **EIN ZEITRAFFERVIDEO, WELCHES DIE FREQUENZ VERDEUTLICHT, KANN AUF WUNSCH GESCHICKT WERDEN.**

HISTORIE

Die hier angebotenen Immobilien haben eine lange und bewegte Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht, und reihen sich ein in die bedeutende wie prägende Historie Oldenburgs. Bereits im 12. Jahrhundert entwickelte sich die Lange Straße zur Handelsroute zwischen Bremen und Groningen – damals noch als einfacher Weg, der von Bauern, Händlern und Reisenden genutzt wurde. Sukzessiv wuchs die Stadt Oldenburg, und die Lange Straße avancierte zu einem Zentrum des Handelns und städtischen Lebens.

Die vergangenen Nutzungen der denkmalgeschützten Gebäude waren vielseitig und stadtformend. Ursprünglich als Hotel gedient, erwarb der Großvater der heutigen Eigentümer beide Immobilien 1953, führte erfolgreich die bei Oldenburgern äußerst beliebte Gaststätte „Moorriemer Haus“, bis 1977 Mc Donald's (der 2. Mc Donald in ganz Norddeutschland!) an der Langen Straße 7 eröffnete. Zahlreiche Oldenburger erinnern sich noch heute an den ersten Burger ihres Lebens.

Die Staulinie 2 diente in alten Zeiten einem Ausspann, in dem Bauern aus der Umgebung für ihren Stadtbesuch ihre Pferde ausspannten, füttern und auch selbst Herberge finden konnten. Durch die spätere Nutzung als Hotel und das in den 1960er Jahren gegründete, äußerst beliebte, ebenfalls familiengeführte „Café am Lappan“ konnte der nördliche Eingang in die Innenstadt etabliert werden – bis heute unverändert. Nach und nach wurden die Obergeschosse beider Immobilien in Wohnungen umgenutzt. Beide Immobilien konnten und können aufgrund der besonderen Lage verschiedenste Nutzungen über viele Jahre erfolgreich betreiben.



Oldenburg 16. - 18. Jahrhundert



Oldenburg 1906



Oldenburg 2023



Oldenburg 1905



Staulinie 1910



Lange Straße 1909 und 1977



Staulinie 1950 und 1968



DENKMÄLER

Eine Immobilie mit Denkmalschutz ist ein Gebäude mit besonderem historischen, architektonischen, kulturellen oder künstlerischen Wert. Es handelt sich um ein Objekt, das aufgrund seiner Bedeutung für die Geschichte oder Kultur der Region oder des Landes erhalten und geschützt werden will. Da beide Immobilien Bestandteil der historischen Innenstadt Oldenburgs sind, unterliegen sie dem Denkmalschutz. Die Immobilie in der Lange Straße ist als Teil einer baulichen Anlage (Gruppendenkmal) schützenswert. Angesichts der damaligen Funktion des Gebäudes in der Staulinie (Ausspann) und damit einhergehend der Bedeutung des nördlichen Eingangs in die Stadt, genießt diese Immobilie den Gruppendenkmal- wie auch Einzeldenkmalschutz.

Das Investment in eine denkmalgeschützte Immobilie bietet einige Vorteile: Da Denkmäler einen gewissen Seltenheitsgrad haben und einer begrenzten Verfügbarkeit unterliegen, bleibt die Nachfrage langfristig erhalten. Hinzu kommt, dass nur ein geringes Risiko für ein Überangebot besteht. In Kombination führt dies zu einer gewissen Wertstabilität. Diese wird von der Wertschätzung, die die Gebäude genießen, unterstützt. Des Weiteren bringt der Kauf und die Restaurierung von Denkmälern steuerliche Anreize sowie einige Förderungen mit sich. Für eine ausführliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Bei einer Denkmalimmobilie besteht keine Energieausweis-Pflicht.



Lange Straße: Gruppendenkmal



Staulinie: Gruppendenkmal und Einzeldenkmal



L 0.03



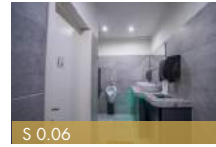
L 0.06



L 0.03



S 0.01



S 0.06



S 0.01



L 0.05



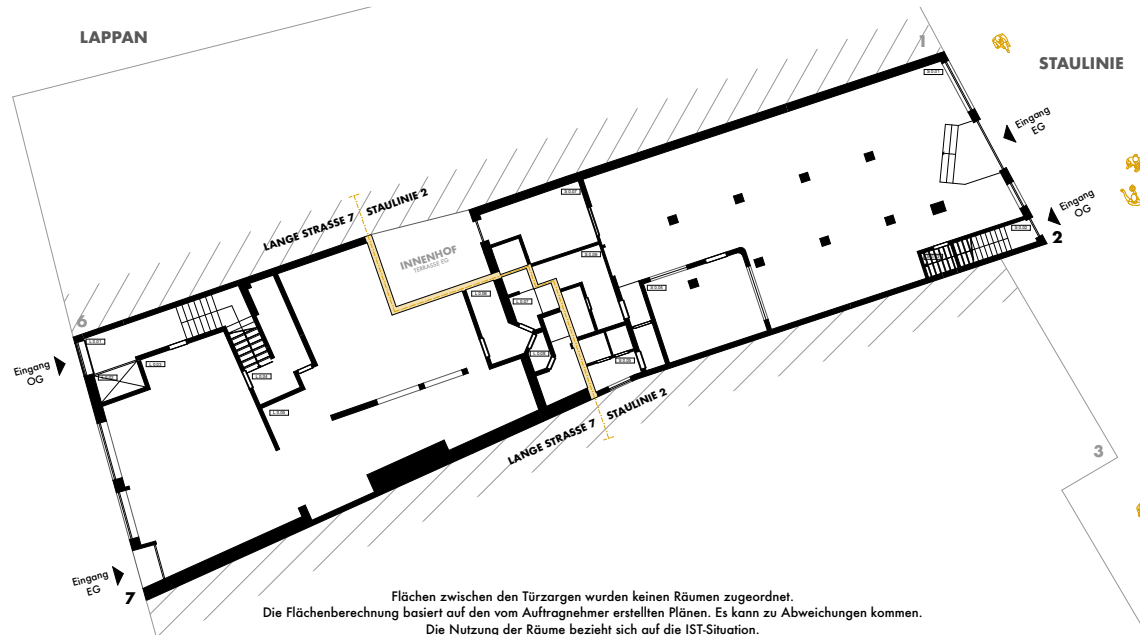
S 0.04

EG

Im EG beider Immobilien befinden sich auf ca. 376 m² großflächige Gewerbeeinheiten mit frei-stehenden Säulen, welche über große Fensterfronten belichtet werden. Im hinteren, unbelichteten Teil der Immobilien befinden sich die WC's sowie ein Teil der Personalräume. Die Einheit in der Lange Straße verfügt über einen Lastenaufzug, welcher das EG und KG verbindet. Die Immobilie in der Staulinie hat einen Zugang zum Innenhof. Die Obergeschosse der Immobilien werden über einen separaten, an den Außenwänden liegenden, Eingang erschlossen.



UM IHREN 360°-RUNDGANG ZU STARTEN, KLIKEN SIE BITTE HIER!



LANGE STRASSE EG

Raum	Raumnutz	Fläche (ca.)
L 0.01	Eingang OG inkl. Treppe	16,94 m ²
L 0.02	Fahrstuhl KG - EG	2,81 m ²
L 0.03	-	65,19 m ²
L 0.04	-	9,92 m ²
L 0.05	-	87,09 m ²
L 0.06	WC-Vorraum	5,96 m ²
L 0.07	WC-Damen	4,22 m ²
L 0.08	WC-Herren	6,86 m ²

EG LANGE STRASSE 198,99 m²

STAULINIE EG

Raum	Raumnutz	Fläche (ca.)
S 0.01	-	143,90 m ²
S 0.02	Eingang OG inkl. Treppe	6,93 m ²
S 0.03	Abstellraum	1,71 m ²
S 0.04	-	18,87 m ²
S 0.05	WC-Damen	7,74 m ²
S 0.06	WC-Herren	9,68 m ²
S 0.07	-	12,40 m ²

EG STAULINIE 201,23 m²
EG Lange Straße 198,99 m²

EG GESAMT 400,22 m²



1.OG

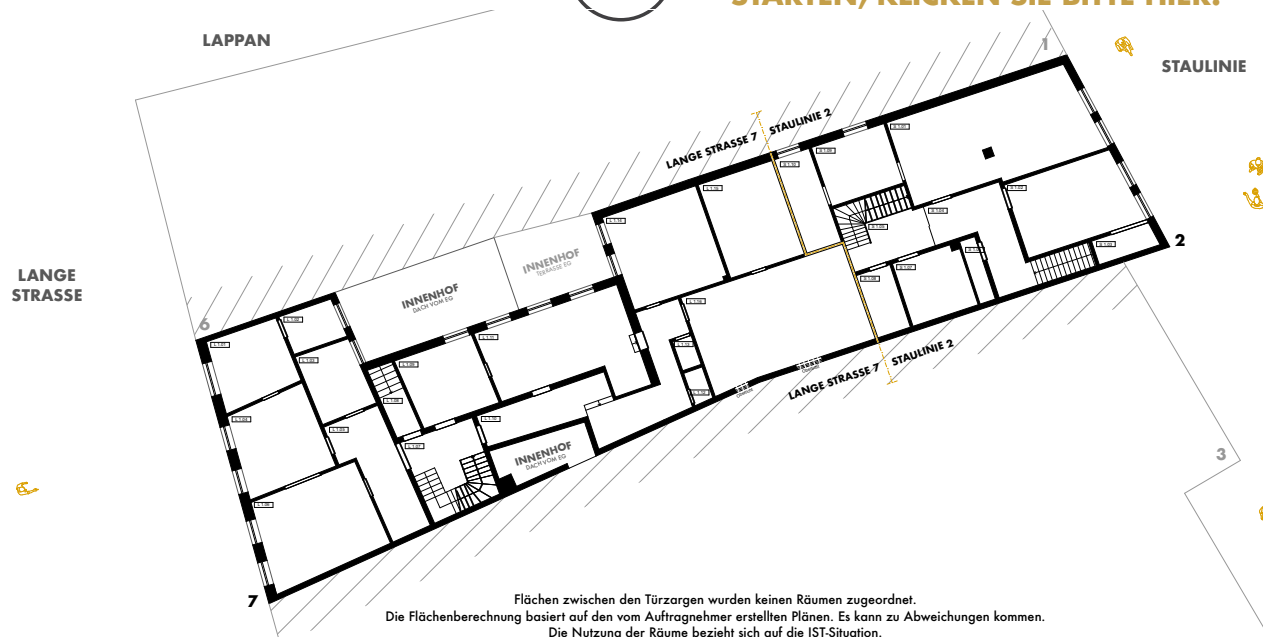
Im 1. OG beider Immobilien befinden sich auf insgesamt ca. 364 m² kleinteilige Räumlichkeiten, welche sich über die Jahre, durch das Einziehen von Leichtbauwänden, verändert haben und somit individuelle Nutzungen ermöglichen. Die Räume in der Lange Straße wurden zuletzt als Büro genutzt. Bis auf zwei WC's, die Flure und einem Raum verfügen alle Zimmer dank des Innenhofes über natürliches Licht. Ein großzügiges Treppenhaus führt in das 2. OG. In der Staulinie befinden sich zwei große lichtdurchflutete Räume an der Fassadenseite. Hinzu kommen mehrere kleine Zimmer, zu denen auch ein Bad gehört. Über den Flur führt eine Treppe ins 2. OG.



Da das 1. OG der Staulinie vermietet ist, konnten aufgrund der diskreten Vermittlung bisher keine Fotos der Räumlichkeiten aufgenommen werden.



UM IHREN 360°-RUNDGANG ZU STARTEN, KLIKEN SIE BITTE HIER!



Flächen zwischen den Türzargen wurden keinen Räumen zugeordnet.
Die Flächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten Plänen. Es kann zu Abweichungen kommen.
Die Nutzung der Räume bezieht sich auf die IST-Situation.



LANGE STRASSE 1.OG

Raum	Raumnutz	Fläche (ca.)
L 1.01	-	12,17 m ²
L 1.02	-	4,97 m ²
L 1.03	Bad	9,04 m ²
L 1.04	-	16,94 m ²
L 1.05	-	13,56 m ²
L 1.06	-	24,09 m ²
L 1.07	Treppe 1.OG - 2.OG	13,88 m ²
L 1.08	Eingangsbereich	2,55 m ²
L 1.09	-	13,10 m ²
L 1.10	-	23,93 m ²
L 1.11	-	26,95 m ²
L 1.12	WC-Herren	1,45 m ²
L 1.13	WC-Damen	1,33 m ²
L 1.14	-	21,44 m ²
L 1.15	-	16,99 m ²
L 1.16	-	37,95 m ²

1.OG LANGE STRASSE 240,34 m²

STAU LINIE 1.OG

Raum	Raumnutz	Fläche (ca.)
S 1.01	Büro 1	39,12 m ²
S 1.02	Büro 2	20,22 m ²
S 1.03	Abstellraum	3,40 m ²
S 1.04	Flur ohne Treppe	13,00 m ²
S 1.05	Flur inkl. Treppe	12,02 m ²
S 1.06	Technik	2,32 m ²
S 1.07	-	9,88 m ²
S 1.08	Bad	5,07 m ²
S 1.09	-	10,47 m ²
S 1.10	-	7,94 m ²

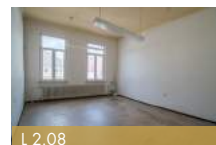
1.OG STAU LINIE 123,44 m²
1.OG Lange Straße 240,34 m²
1.OG GESAMT 363,78 m²

2.OG

Im 2.OG beider Immobilien befinden sich auf insgesamt ca. 355 m² ebenfalls kleinteilige Räumlichkeiten, deren Grundrisse sich ähneln. Die Räume in der Lange Straße (Fassadenseite, lichtdurchflutet) wurden zuletzt als Umkleiden sowie Personalräume genutzt und verfügen über zwei WC's. Die vom Flur aus rechts befindlichen, bisher als Wohnung (auch WG) genutzten Räumlichkeiten bieten neben Küche und Bad mehrere frei nutzbare Zimmer mit natürlichem Tageslicht. Das 2.OG in der Staulinie bildet mit einem Teil des 1. OG eine in sich abgeschlossene Wohnung mit Bad und Küche, teils mit natürlichem Tageslicht, teils mit Dachkuppelfenstern belichtet.



L 2.06



L 2.08



L 2.03



L 2.16



L 2.17



L 2.14



L 2.15



L 2.21



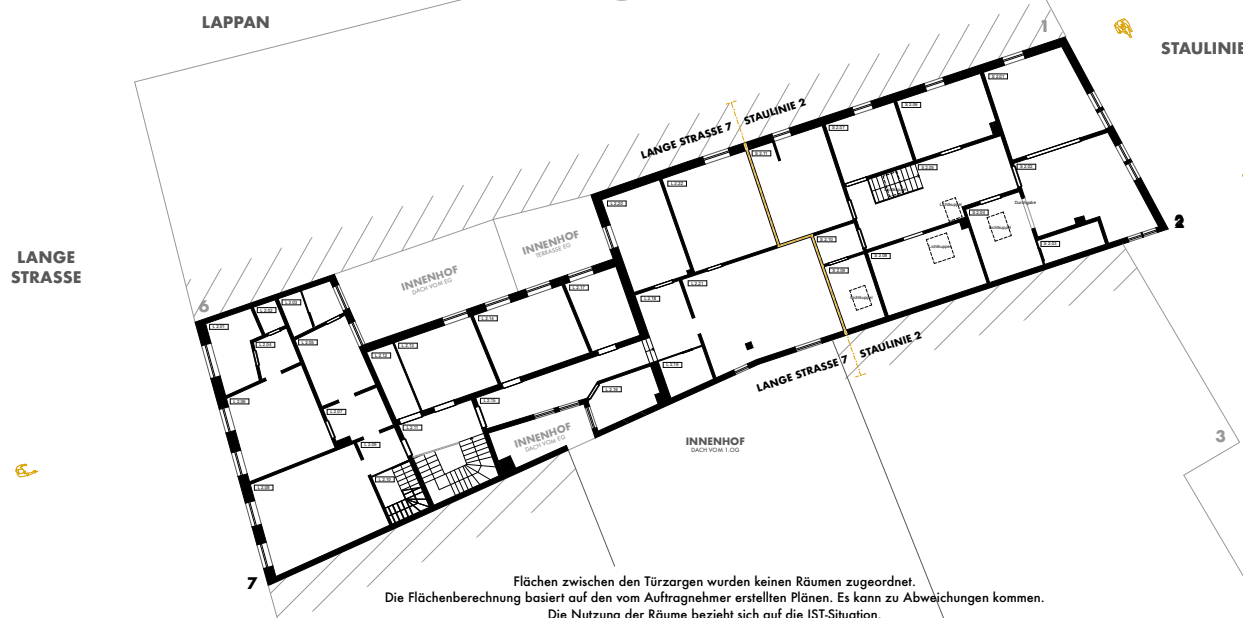
L 2.22



L 2.20

Da das 1. OG der Staulinie vermietet ist, konnten aufgrund der diskreten Vermittlung bisher keine Fotos der Räumlichkeiten aufgenommen werden.

UM IHREN 360°-RUNDGANG ZU STARTEN, KLIKEN SIE BITTE HIER!



LANGE STRASSE 2.OG

Raum	Raumnutz	Fläche (ca.)
L 2.01	-	6,88 m ²
L 2.02	WC-Herren	1,43 m ²
L 2.03	WC-Damen	4,69 m ²
L 2.04	-	3,21 m ²
L 2.05	-	9,33 m ²
L 2.06	-	16,93 m ²
L 2.07	-	5,13 m ²
L 2.08	-	24,10 m ²
L 2.09	-	3,30 m ²
L 2.10	Treppe 2.OG - DG	4,61 m ²
L 2.11	Flur	6,02 m ²
L 2.12	Technik	4,37 m ²
L 2.13	Waschküche	13,15 m ²
L 2.14	-	15,25 m ²
L 2.15	-	12,57 m ²
L 2.16	Bad	6,09 m ²
L 2.17	Küche	8,48 m ²
L 2.18	-	7,11 m ²
L 2.19	-	3,79 m ²
L 2.20	-	13,33 m ²
L 2.21	-	30,18 m ²
L 2.22	-	19,29 m ²

2.OG LANGE STRASSE

219,24 m²

STAULINIE 2.OG

Raum	Raumnutz	Fläche (ca.)
S 2.01	Wohnen	18,59 m ²
S 2.02	Wohnen / Essen	21,23 m ²
S 2.03	Abstellraum	3,55 m ²
S 2.04	Küche	9,67 m ²
S 2.05	Flur ohne Treppe	19,75 m ²
S 2.06	Arbeiten	12,00 m ²
S 2.07	Schlafen	10,01 m ²
S 2.08	Hobby	15,31 m ²
S 2.09	Bad	6,19 m ²
S 2.10	Flur	2,86 m ²
S 2.11	Schlafen	16,99 m ²

2.OG STAULINIE

136,15 m²

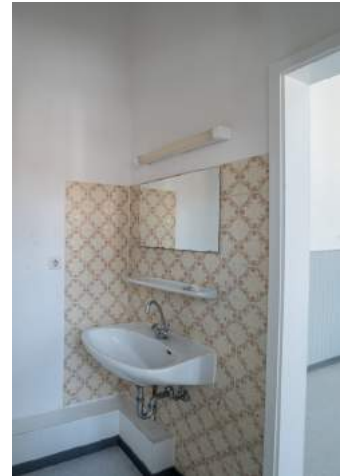
2.OG Lange Straße

219,24 m²

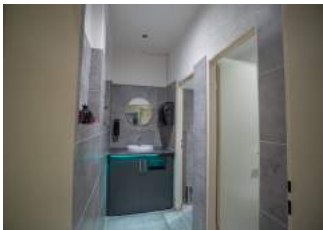
2.OG GESAMT

355,39 m²

Flächen zwischen den Türzargen wurden keinen Räumen zugeordnet.
Die Flächenberechnung basiert auf den vom Auftragnehmer erstellten Plänen. Es kann zu Abweichungen kommen.
Die Nutzung der Räume bezieht sich auf die IST-Situation.



**INNEN
BILDER** LANGE STRASSE



**INNEN
BILDER** STAULINIE



**AUSSEN
BILDER**

ÜBER UNS

Als Spezialisten für Off-Market Immobilien führen wir Investoren und Eigentümer auf kurzem sowie unkompliziertem Weg zusammen und begleiten diese im gesamten Transaktionsprozess.

Durch jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung und dem Vertrieb von Off-Market-Immobilien profitieren wir von einem starken Netzwerk und entwickeln zusammen mit unseren Auftraggebern maßgeschneiderte Lösungsstrategien, die ihren individuellen Bedürfnissen gerecht werden. Wir legen großen Wert darauf, direkt mit den Investoren und Verkäufern bzw. legitimierte Maklern zu kommunizieren. Dadurch stellen wir sicher, dass eine effiziente und diskrete Abwicklung gewährleistet wird. Unser leidenschaftliches Ziel ist es, unseren Kunden einen einzigartigen Service zu bieten, der über die herkömmlichen Leistungen hinausgeht, und langfristige Partnerschaften



DANIEL SCHÜTT

- Geschäftsführer -

B.A. Immobilienwirtschaft



IMMOVESTO
— IMMOBILIEN —

www.immovesto.de

SCHLUSSWORT

Dieses Exposé wurde für Sie nach bestem Wissen erstellt. Grundlage der vorstehenden Angaben sind Informationen und/oder Unterlagen, die uns seitens des Eigentümers oder Dritter zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenberechnung basiert auf diesen Unterlagen, es kann zu Abweichungen kommen.

Der genannte Kaufpreis dient lediglich der Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen weitere Unterlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Die hier angebotenen Immobilien befinden sich in der
LANGE STRASSE 7/STAULINIE 2

KONTAKT

IMMOVESTO GmbH
Woldweg 6B,
26160 Bad Zwischenahn

E: info@immovesto.de
T: 0160 970 978 69
W: www.immovesto.de



IMMOVESTO
— IMMOBILIEN —