

ELLENBOGEN 8

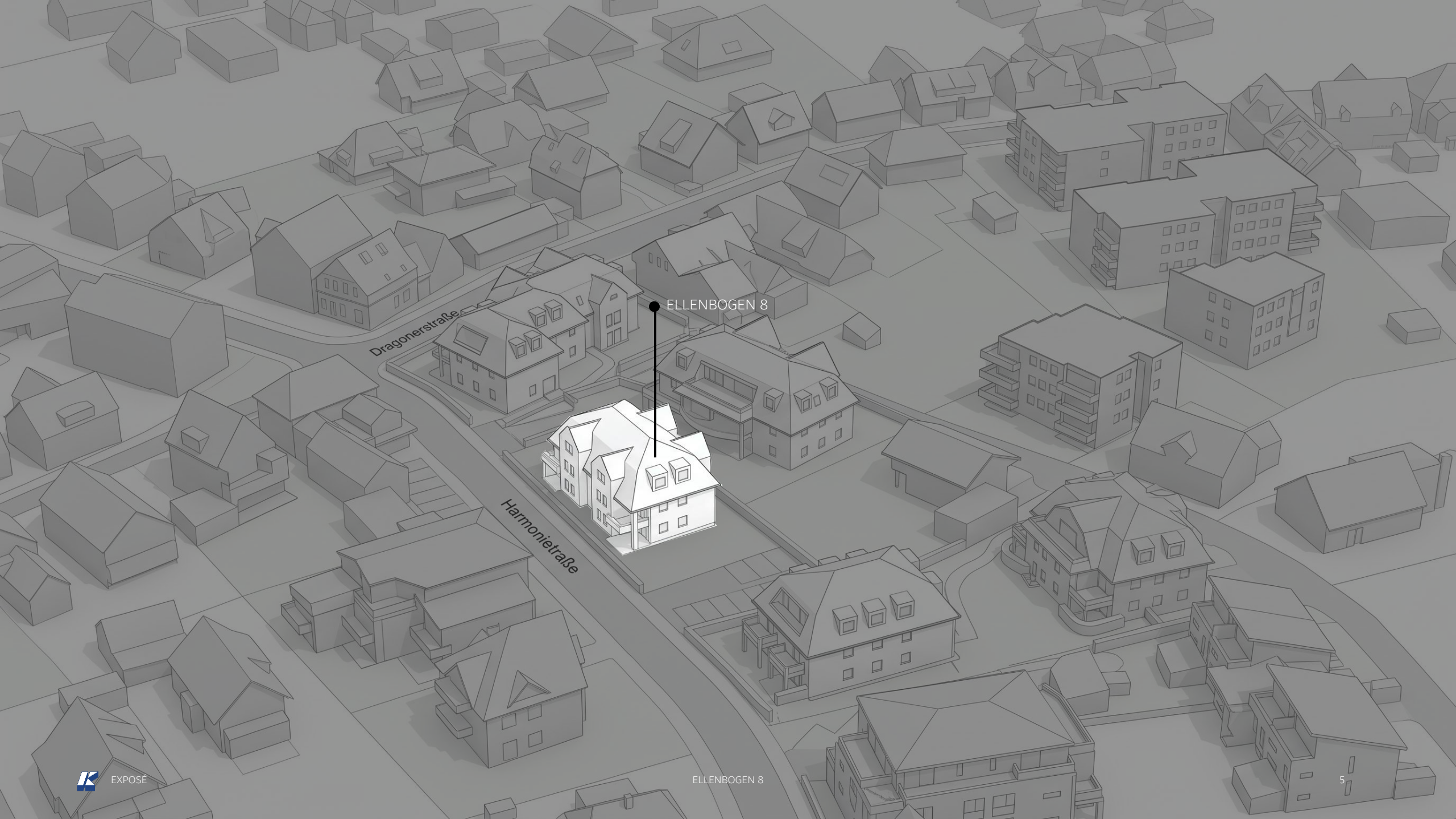


- 1 KURZEXPOSÉ
- 2 STANDORT & MARKT
- 3 DAS OBJEKT
- 4 DIE EINHEITEN
- 5 ALS KAPITALANLAGE
- 6 DER ENTWICKLER
- 7 KONTAKT

AGENDA

1

KURZEXPOSÉ



ELLENBOGEN 8

Dragonerstraße

Harmonietraße

ELLENBOGEN 8

KURZEXPOSÉ

ALLES AUF EINEN BLICK



LAGE

Osternburg, Oldenburg



OBJEKTART

Mehrfamilienhaus



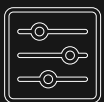
BAUJAHR

2011



EINHEITEN

5 + 5 TG Plätze



WOHNFLÄCHE

459,33 m²



GRUNDSTÜCK

Anteilig an 2.876 m²
2.520 / 10.000



VERMIETUNG

Vollvermietet



ENERGIE

94,1 kWh/(m²·a) · Klasse C ·
Erdgas · Eigene Heizzentrale im
Keller

54 TEUR

NETTOKALTMIETE

(Ab Mietanpassung zum 01.12.2026)

9,80 €

Ø-MIETE €/M²

(Ab Mietanpassung zum 01.12.2026)

1.650.000 €

KAUFPREIS

zzgl. 100.000 € FÜR STELLPLÄTZE

32 x

FAKTOR



NORDEN



OSTEN

ANSPRECHPARTNER

Philipp Kuhlmann · Kuhlmann Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG
Nadorster Straße 190 · 26123 Oldenburg
Tel. 0441 8007770 / 017673589462 · p.kuhlmann@kuhlmann-bautraeger.de

PROVISION

Die Käuferprovision beträgt 2,975 % inkl. gesetzl. MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und wurden von uns sorgfältig zusammengestellt; eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

KURZEXPOSÉ

OLDENBURG AUF EINEN BLICK



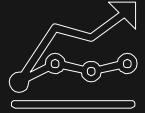
177.000 EW
Bevölkerungswachstum

Drittgrößte Stadt
Niedersachsens mit konstantem
Zuzug. Die Nachfrage übersteigt
das Angebot



20.000+
Studierende

Carl von Ossietzky Universität
sorgt für strukturell hohe
Mietnachfrage im kleinen und
mittleren Segment



WIRTSCHAFT
Stabiler Arbeitsmarkt

Starke Dienstleistungs- und
Gesundheitsbranche · Klinikum,
EWE und Sparkasse als
Ankerarbeitgeber



10 - 11 €/m²
Nettokaltmiete

(Neuvermietung Bestand mit gleichwertiger
Ausstattung und selben Baujahr)

Steigende Mietpreise bei
gleichzeitig niedrigem
Leerstand. Attraktives Umfeld
für Kapitalanleger



INFRASTRUKTUR
Vollständige Nahversorgung

Einkauf, Schulen, ÖPNV und
medizinische Versorgung fußläufig.
Hohe Wohnqualität und
Vermietbarkeit



OSTERNBURG
Gefragte Wohnlage

Top-5-Lage · Innenstadtnahe
Lage · Mieten über Oldenburger
Stadtschnitt · Stabile Nachfrage
durch Familien und Berufstätige

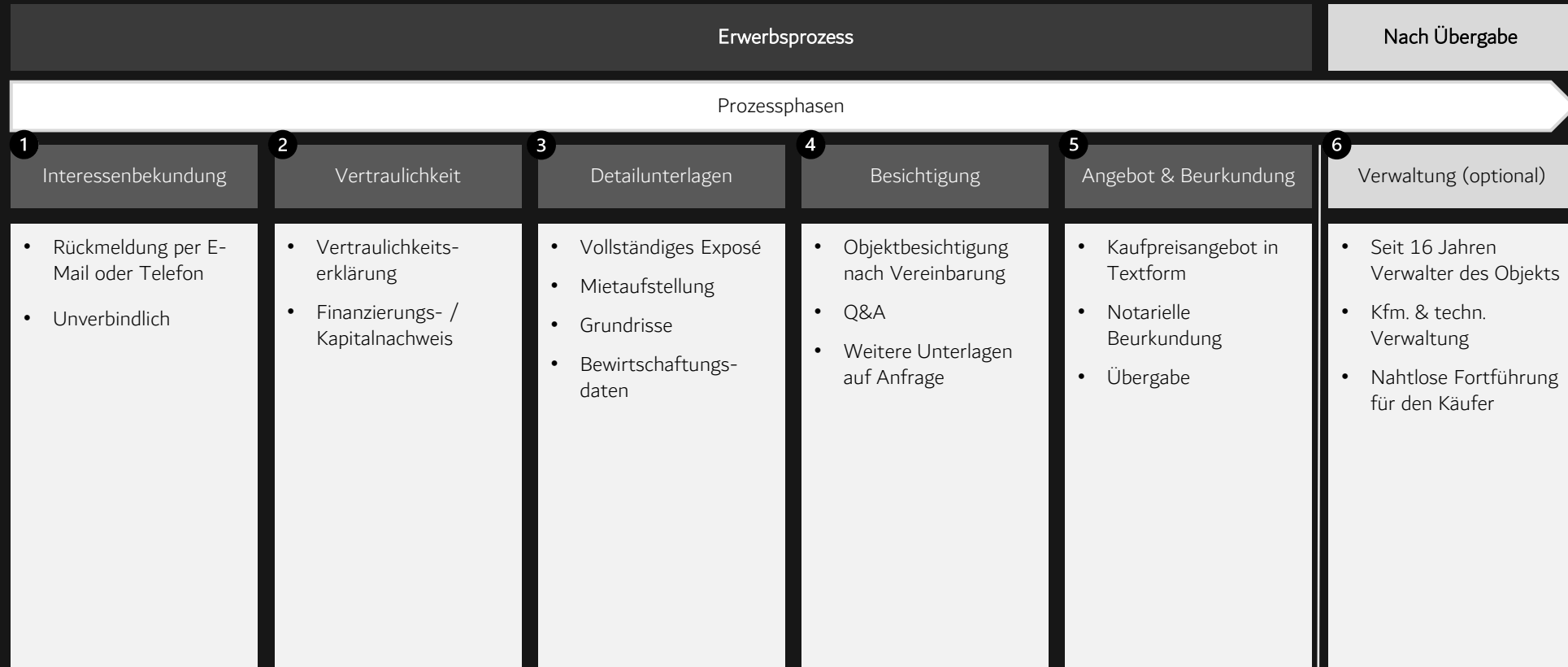
Quelle: Stadt Oldenburg, Interne Datenquellen, BBSR



THOMAS KUHLMANN
0441 8007771
01717365639
info@kuhlmann-bautraeger.de



PHILIPP KUHLMANN
0441 8007770
017673589462
p.kuhlmann@kuhlmann-bautraeger.de



2

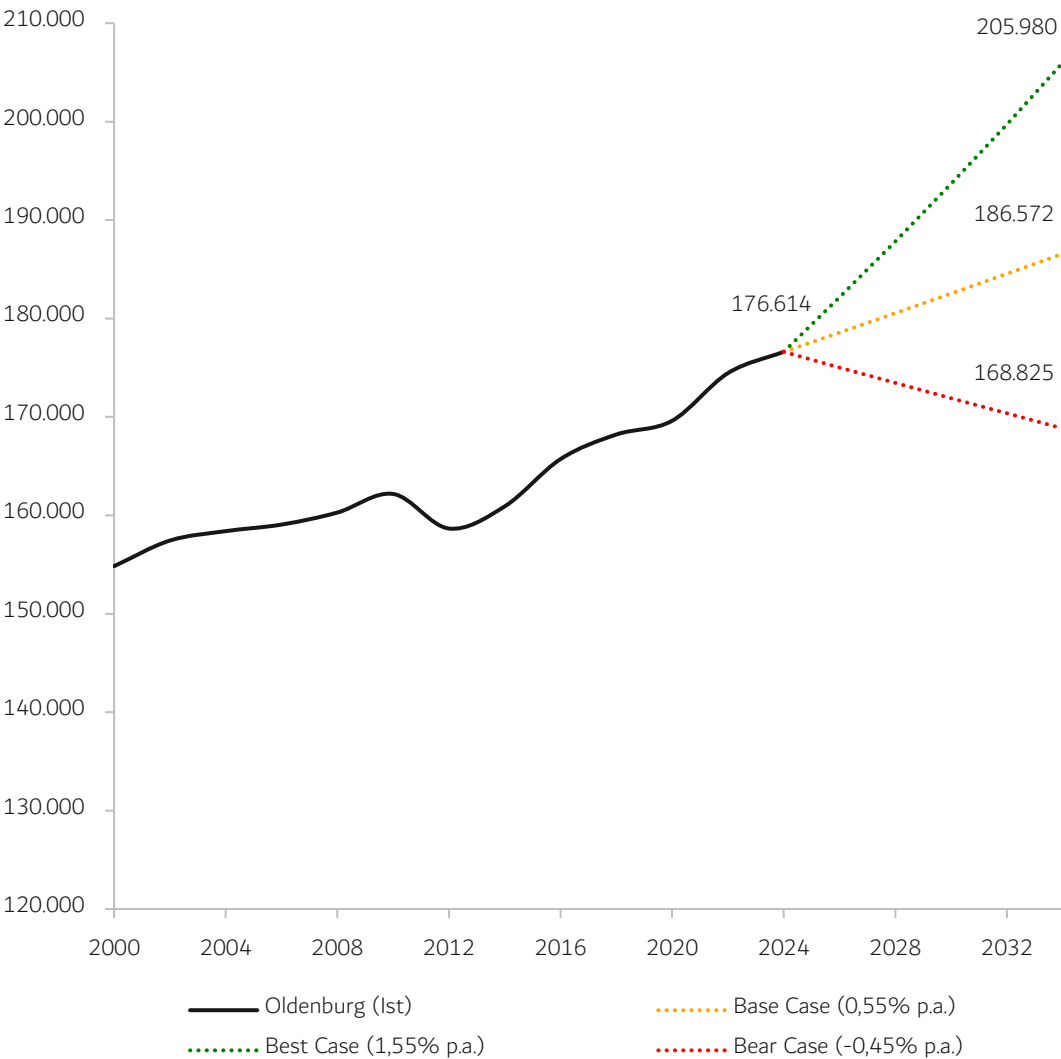
STANDORT & MARKT

STANDORT & MARKT

OLDENBURG



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG OLDENBURG



Quelle: Stadt Oldenburg, Interne Datenquellen, BBSR

STANDORT & MARKT

OLDENBURG - EIN GEWACHSENER MARKT



Einwohner (2026)
176.600
Historischer Höchststand



Studierende SoSe 25/26
20.000+
5 Hochschulen



Laut BBSR fehlen
71,7
Wohnungen je 10.000 Einwohner



Haushaltsgröße
1,82
Personen je Haushalt

STADTPROFIL OLDENBURG

Rang Niedersachsen	3. größte Stadt
Rang Deutschland	Top 50
Stadtfläche	103 km²
Einwohnerdichte	1.710 EW/km²
Kaufkraftindex	97,4 (Bund = 100)
Wohnungsleerstand	unter 2 % · angespannt
Wohnungsbedarf	Nachfrage > Angebot
Bevölkerungsprognose	Anstieg bis 2034
Hauptarbeitgeber	EWE · Klinikum · Uni · Sparkasse
Stadt Typ	Oberzentrum · Wachstumsregion
Neubauten 2024	788 WE (Bedarf bei 1.300 WE)

Alle Angaben dienen ausschließlich illustrativen Zwecken und stellen keine Anlageberatung dar. Siehe Disclaimer S. [49].

Quelle: Stadt Oldenburg, Interne Datenquellen, BBSR

MAKROLAGE

INFRASTRUKTUR & ANBINDUNG

Bremen	Hamburg	Hannover	Flughafen Bremen
50 km	160 km	130 km	55 km
35 min. – A28	1:45 Std. – A29/A1	1:20 Std. – A2	40 min. – direkt

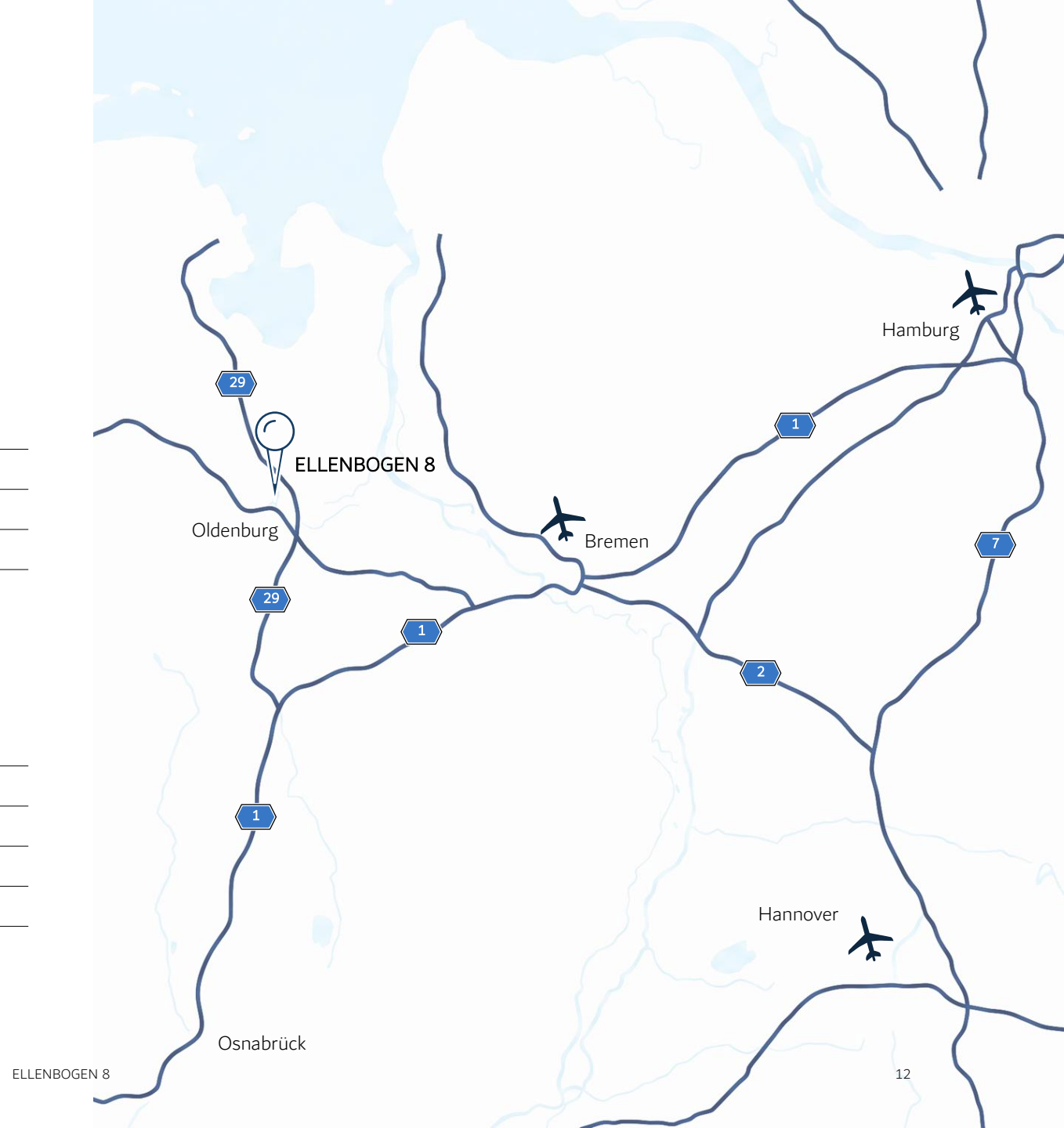
STRAÙE & SCHIENE

A28	Oldenburg Bremen Kreuz A1
A29	Oldenburg Wilhelmshaven
IC/RE Bremen	35 min. stündlich (mehrere Linien)
RE Hamburg	1:50 St. via Bremen
Flughafen	Bremen 55 km ca. 40 min.

WIRTSCHAFTSREGION NORDWEST

Metropolregion	Oldenburg/Bremen 2,4 Mio. Einwohner
BIP Stadt Oldenburg	Ca. 9 Mrd. € p.a.
BIP Wachstum	Über Landes & Bundesdurchschnitt
S-Beschäftigte	93.000 (2024)
Mittelstand	Top 25 Mittelstandsstandort Deutschland
Charakteristik	Oberzentrum / krisenfest / zukunftsfest

Quelle: Stadt Oldenburg, Interne Datenquellen



MIKROLAGE

REGION, INFRASTRUKTUR & ANBINDUNG

INNENSTADT 1,7 km 10/8 min. Rad/Auto	HAUPTBAHNHOF 2,0 km 10/7 min. Rad/Auto	UNIVERSITÄT 4,2 km 15/9 min. Rad/Auto	A28 AUFFAHRT 1,3 km 4 min. Auto
---	---	--	--

Einkaufen

- 1. Aktiv & irma
- 2. Aldi Nord
- 3. Lidl
- 4. Combi
- 5. Penny
- 6. Netto
- 7. Rewe
- 8. Denn's Biomarkt
- 9. Müller & Egerer
- 10. Bruno Bäckerei

Kulinarisches

- 11. Elrado Steakhouse
- 12. Thassos

- 13. Meshi
- 14. Topas Steakhouse
- 15. Kleine Burg
- 16. Peter Pane
- 17. Bestial
- 18. Moskito
- 19. Mamma Mia
- 20. Umami

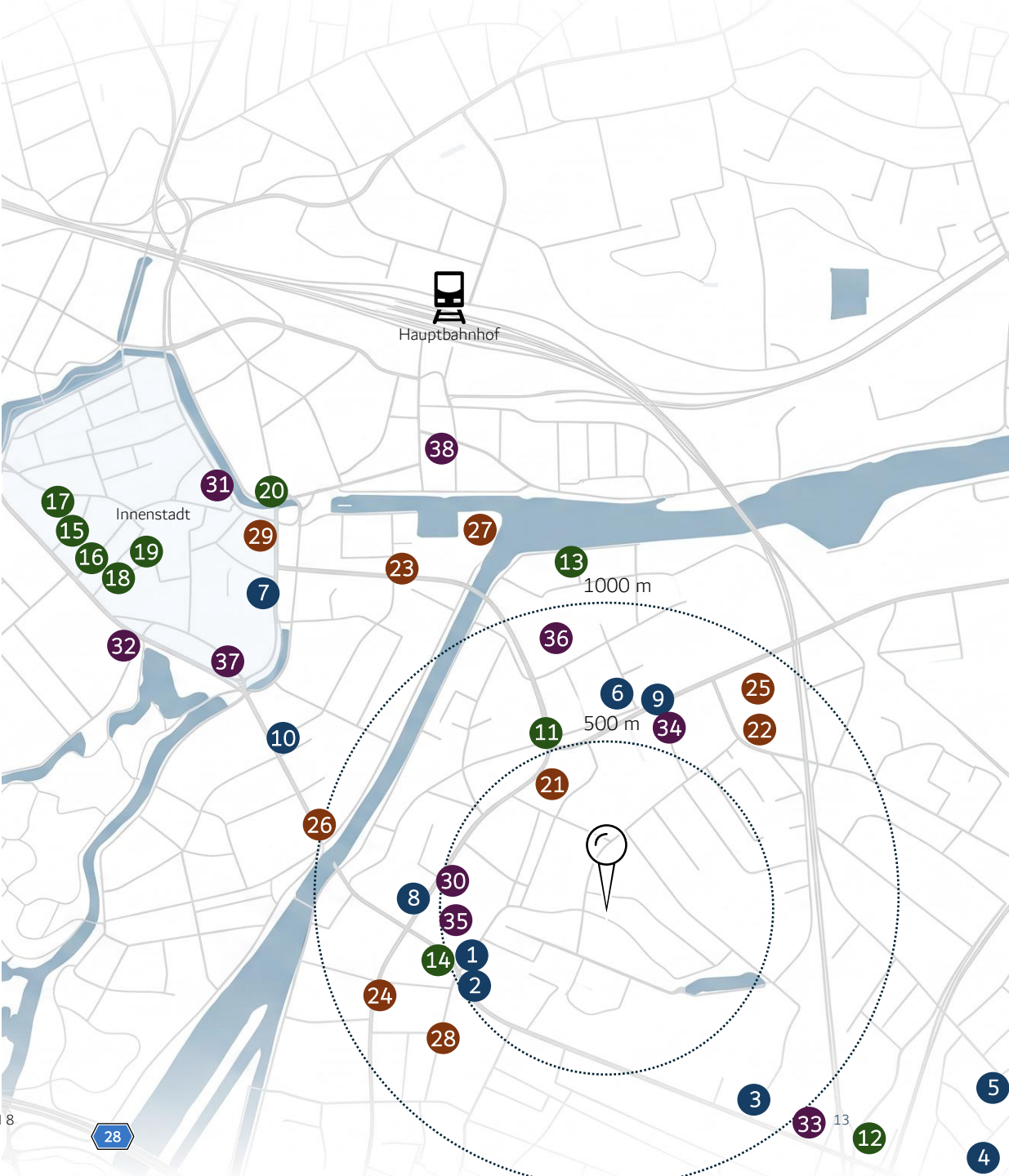
Kitas & Schulen

- 21. Heiligengeist KiTa
- 22. AWO Kindergarten
- 23. Postkrümel e.V.
- 24. Diakonie KiTa
- 25. Grundschule Drielake

- 26. Graf-Anton-Günther Schule
- 27. Ludwig Fresenius Schule
- 28. Grundschule Wunderburg
- 29. WBS Schulen

Fitness & Gesundheit

- 30. Praxis Stedinger Tor
- 31. Praxis Radenz
- 32. Praxis Schurawlew
- 33. Wunderburg Apotheke
- 34. Viktoria Apotheke
- 35. Löwen Apotheke
- 36. Benefit
- 37. Body Street
- 38. Shanti Yoga



OSTERNBURG

HIER ZIEHT MAN EIN UND BLEIBT

Osternburg ist kein geplantes Viertel, sondern ein gewachsenes – aus Arbeit entstanden. 1428 erstmals erwähnt, 1616 eigenständiges Kirchspiel, dann kam die Industrie: Mit dem Eisenbahnanschluss 1876 siedelten sich Glashütte, Warpsspinnerei und Gaswerk an. 1913 zählte die Gemeinde 13.000 Einwohner und war einer der bedeutendsten Industriestandorte des Großherzogtums. Das prägt den Bestand bis heute – schmale Arbeiterhäuser neben Kaufmannsvillen, gewachsene Straßenzüge statt gleichförmiger Neubauzeilen.

Zwischen dem Quartier und der Innenstadt liegt nur die Hunte. Zu Fuß über die Brücke, mit dem Rad in wenigen Minuten am Schloss, der Hauptbahnhof gleich um die Ecke, über die A28 und A29 schnell auf der Autobahn. Dazu Grünzüge entlang der Hunte, gewachsene Nahversorgung, Schulen und Kitas vor Ort.

Für Vermieter ist das eine verlässliche Kombination: zentrale Lage bei moderatem Mietniveau – genau das Segment, in dem die Nachfrage in Oldenburg am breitesten ist. Die Innenstadtlagen sind ausgereizt, die westlichen Viertel längst hochpreisig. In einer Stadt mit rund 176.000 Einwohnern und anhaltendem Zuzug trifft ein Bestandsobjekt in Osternburg auf einen tiefen Mietermarkt.

Der Ellenbogen 8 liegt mitten in diesem gewachsenen Gefüge – ruhig, aber mit allem in Gehweite.



1,5 km
Innenstadt



1,2 km
Schlossgarten



0,8%
Leerstand



3

DAS OBJEKT

ELLENBOGEN 8

VOLLVERMIETETES MFH



5
WOHNEINHEITEN



459 m²
WOHNFLÄCHE



5
TG-STELLPLÄTZE



54 TEUR
NETTOKALTMIETE
p.a. ab 01.12.2026



100 %
VERMIETUNGSSTAND



32x
KAUFPREISFAKTOR



2011
FERTIGSTELLUNG
Erbaut von Kuhlmann



GAS
HEIZUNG
ENERGIEAUSWEIS IM ANHANG



15
JAHRE IN DER KUHLMANN
VERWALTUNG



DAS GRUNDSTÜCK

LAGEPLAN & AUSRICHTUNG

Grundstück & Bebauung

Bauort / Adresse	Ellenbogen 8 26135 Oldenburg
Grundstücksgröße	2.876 m², davon anteilig 2.520/10.000
Bauteil	Wohnhaus 5 Wohneinheiten
Gemarkung	Oldenburg · Flur 20 Flur 20, Flurstück 195/6
Baujahr	2011



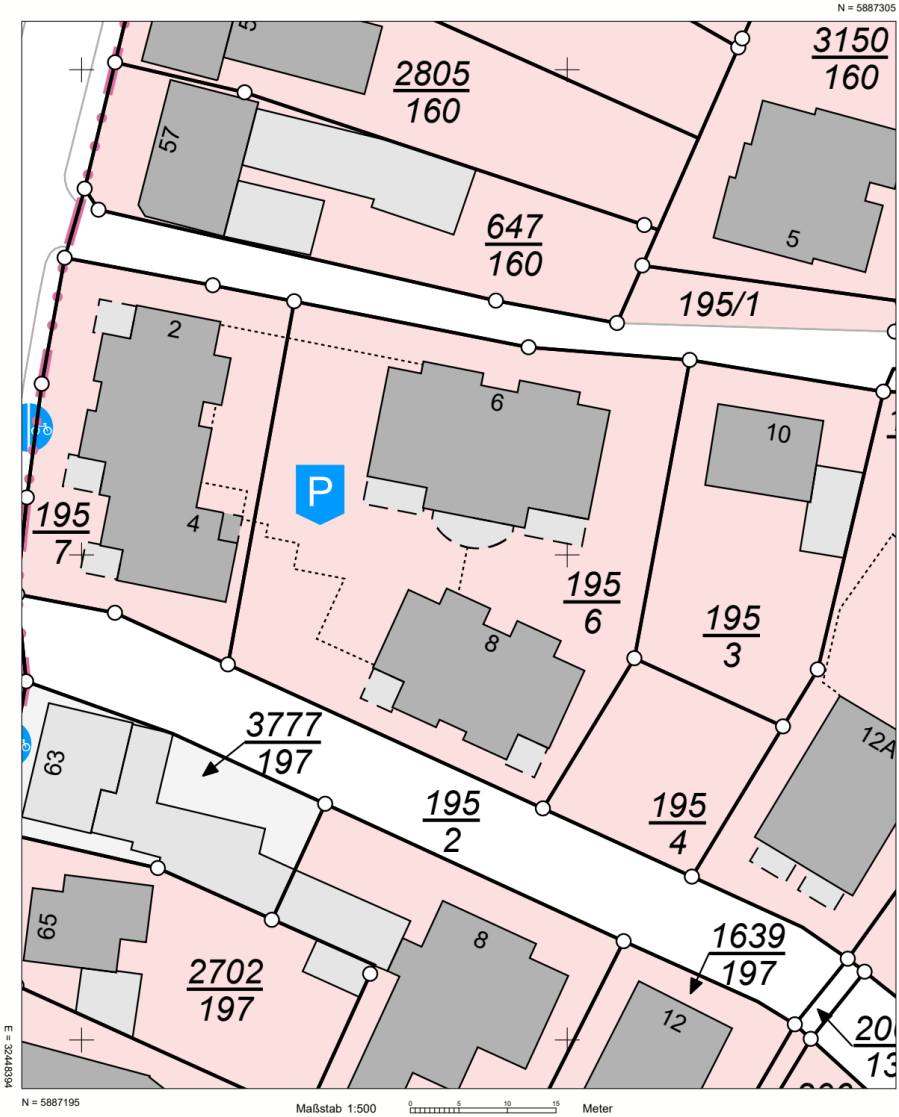
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Oldenburg (Oldb), Stadt
Gemarkung: Osternburg
Flur: 20 Flurstück: 195/6

Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 12.08.2026
Aktualität der Daten



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Oldenburg -
Stau 3
26122 Oldenburg

Bereitgestellt durch:

Kuhlmann Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG
Nadorster Str. 190
26123 Oldenburg

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

ELLENBOGEN 8

RECHTLICHE STRUKTUR

25,2 %

MITEIGENTUMSANTEIL

1 AUTONOMIE

**Ein eigenständiges Haus
im Verbund**

Alleinige Nutzung und Entscheidungshoheit über das eigene Gebäude. Getrennte Instandhaltungsrücklage, eigene Heizzentrale, eigener Aufzug. Keine Beteiligung an Sanierungskosten der Nachbarhäuser.

2 VERWERTBARKEIT

**Aufteilung vollzogen,
Exit offen**

Keine Veräußerungsbeschränkung, keine Zustimmung des Verwalters erforderlich. Einzelverkauf der fünf Wohnungen jederzeit möglich. Vermietung an Dritte uneingeschränkt zulässig.

3 KOSTEN

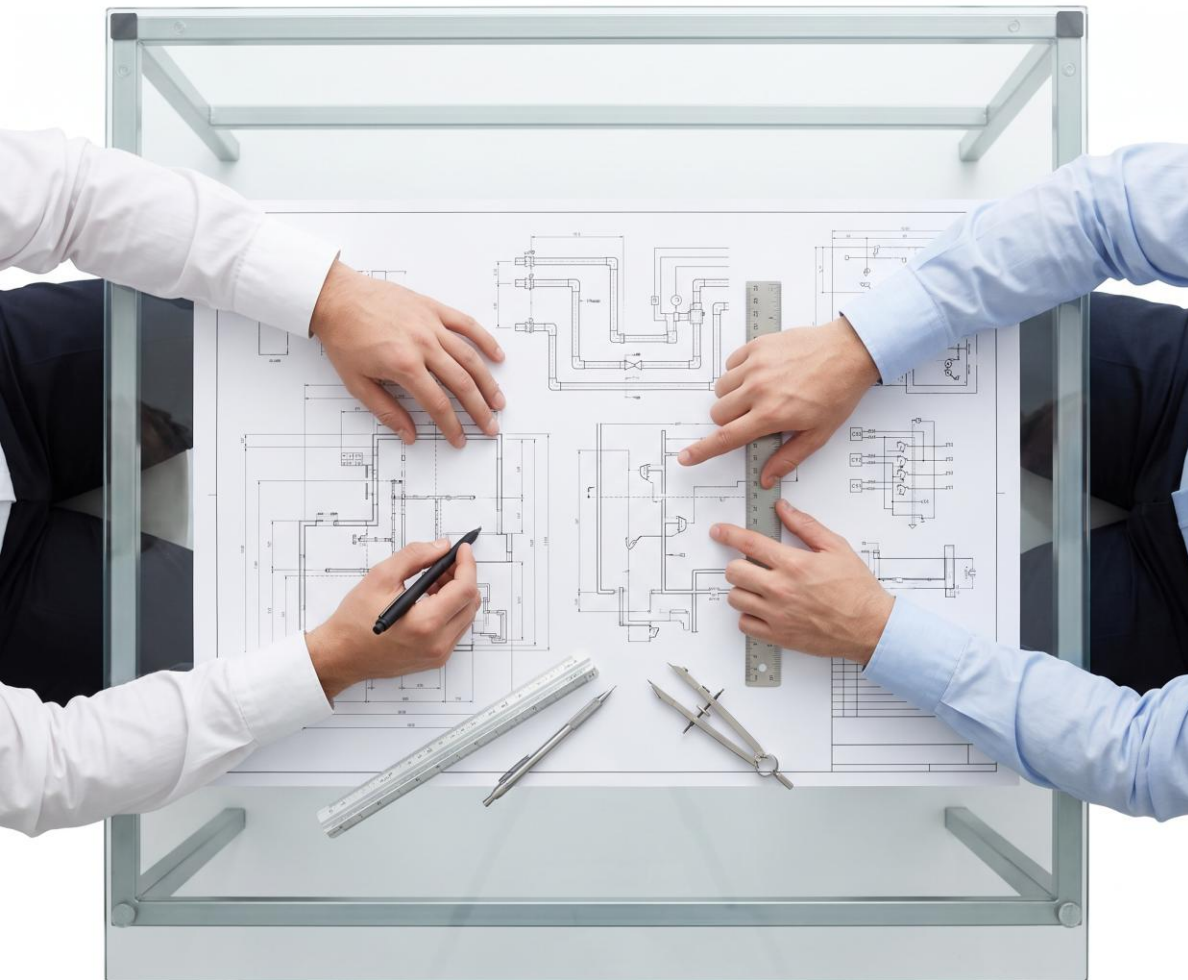
Klar zugeordnet

Fenster, Türen und Glasschäden trägt der jeweilige Eigentümer. Das Sondereigentum umfasst den gesamten Innenausbau, Bodenbeläge, Innentüren, Wandverkleidung.

Gesamtanlage: 3 Gebäude, 20 Wohneinheiten, gemeinsame Tiefgarage

Angaben gemäß Teilungserklärung vom 28. April 2010. Maßgeblich ist ausschließlich der Urkudentext.





2011

BAUJAHR

Errichtet von der Kuhlmann Bauträgergesellschaft und seit Fertigstellung durchgehend in unserer Verwaltung. Massivbauweise mit Klinkerfassade — ein Bestand ohne die typischen Sanierungsthemen der Baujahre davor.

1 KONSTRUKTION

Massiv und wartungsarm

Zweischaliges Mauerwerk mit hinterlüftetem Klinkervorsatz — kein Wärmedämmverbundsystem und damit kein Fassadenzyklus. Kellergeschoss als wasserundurchlässige Betonwanne, Geschossdecken in Stahlbeton, Balkonplatten thermisch getrennt.

Schallschutz über zweischalige Wohnungstrennwände

Fußbodenerwärmung in Bad und Küche

2 TECHNIK

Eigene Anlagen im Haus

Eigene Heizzentrale mit witterungsgeführtem Gas-Brennwertkessel, zentrale Warmwasserversorgung. Personenaufzug mit Haltestellen bis ins Kellergeschoss. Messtechnik geleast und vollständig umlagefähig.

2 POTENZIAL

Kalkulierbare Reserven

Zweifach-Verglasung und Kesselgeneration bilden die absehbaren Investitionsthemen der kommenden Jahre — planbar, in Eigenregie des Hauses und ohne Abstimmung mit den Nachbargebäuden.

Treppenhäuser in Naturstein

Architektur: Peters + Onken

Angaben zur Ausstattung beruhen auf der ursprünglichen Baubeschreibung. Abweichungen im Bestand sind möglich.

















4 DIE EINHEITEN

5 WOHNHEIMEN

FÜNFACH GESTREUTE MIETEINNAHME

ELLENBOGEN 8	FLÄCHE	EINHEIT
WOHNUNG I	83,27	m ²
WOHNUNG II	82,93	m ²
WOHNUNG III	83,27	m ²
WOHNUNG IV	82,93	m ²
WOHNUNG V	126,93	m ²
WOHNFRAUM GESAMT	459,33	m ²



GRUNDRISSSE

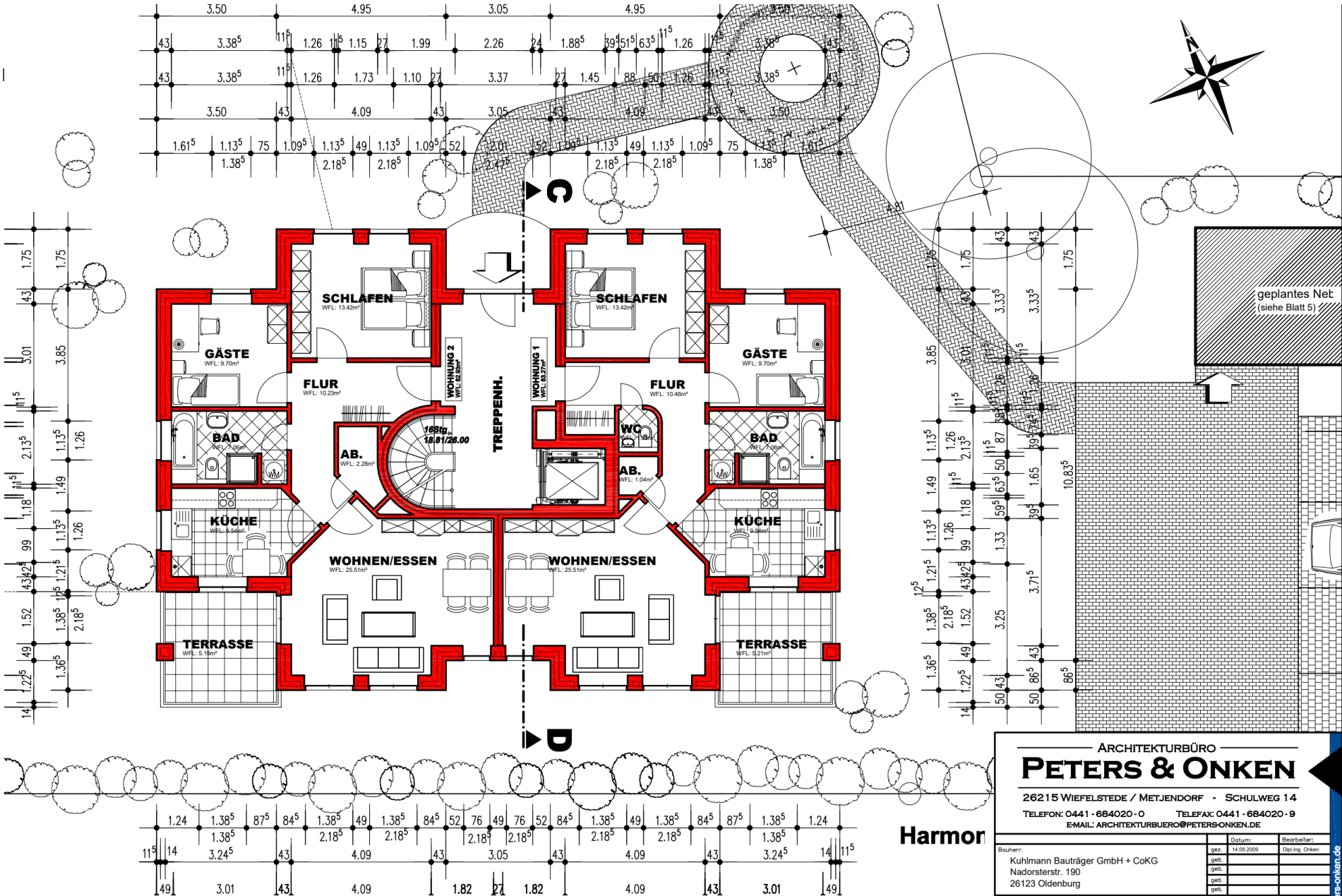
EG I & II

WOHNUNG I

WOHNEN	25,51	m ²
SCHLAFEN	13,42	m ²
ARBEITEN	9,70	m ²
KOCHEN	9,54	m ²
BAD	7,06	m ²
GÄSTE WC	1,33	m ²
ABSTELL	1,04	m ²
FLUR	10,46	m ²
TERRASSE	5,21	m ²
GESAMTFLÄCHE	83,27	m ²

WOHNUNG II

WOHNEN	25,51	m ²
SCHLAFEN	13,42	m ²
ARBEITEN	9,70	m ²
KOCHEN	9,54	m ²
BAD	7,06	m ²
ABSTELL	2,28	m ²
FLUR	10,23	m ²
TERRASSE	5,19	m ²
GESAMTFLÄCHE	82,93	m ²



GRUNDRISSSE

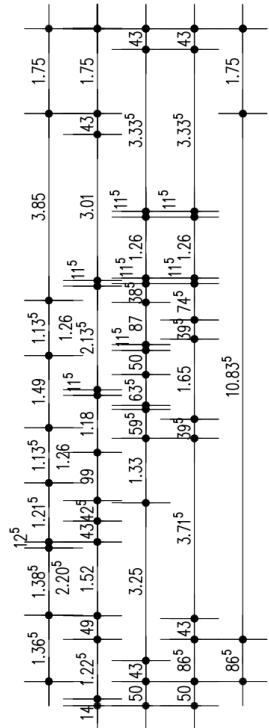
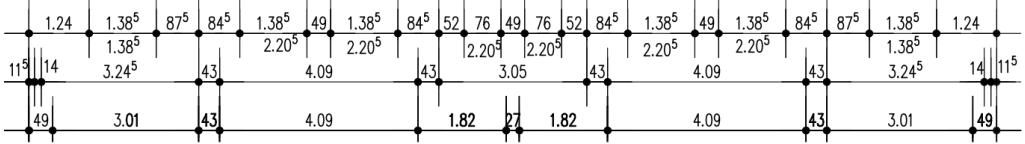
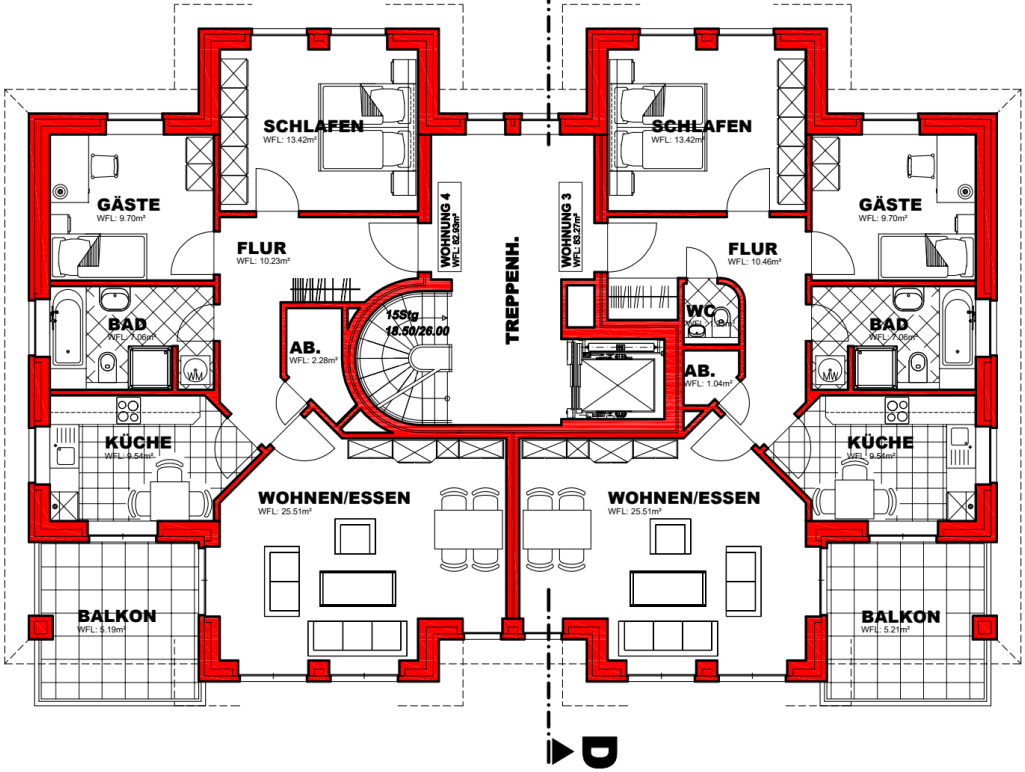
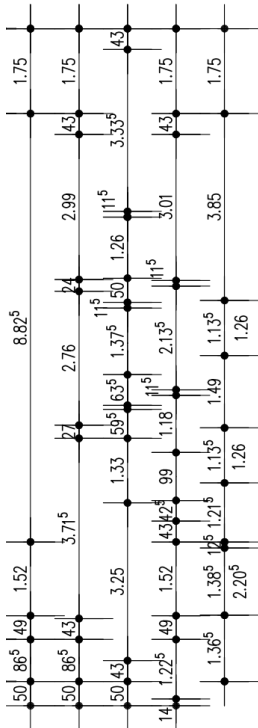
OG III & IV

WOHNUNG III

WOHNEN	25,51	m ²
SCHLAFEN	13,42	m ²
ARBEITEN	9,70	m ²
KOCHEN	9,54	m ²
BAD	7,06	m ²
GÄSTE WC	1,33	m ²
ABSTELL	1,04	m ²
FLUR	10,46	m ²
TERRASSE	5,21	m ²
GESAMTFLÄCHE	83,27	m ²

WOHNUNG IV

WOHNEN	25,51	m ²
SCHLAFEN	13,42	m ²
ARBEITEN	9,70	m ²
KOCHEN	9,54	m ²
BAD	7,06	m ²
ABSTELL	2,28	m ²
FLUR	10,23	m ²
TERRASSE	5,19	m ²
GESAMTFLÄCHE	82,93	m ²



OG

ELLENBOGEN 8

ARCHITEKTURBÜRO
PETERS & ONKEN
26215 WIEFELSTEDE / METJENDORF • SCHULWEG 14
TELEFON: 0441 - 684020-0 TELEFAX: 0441 - 684020-9
EMAIL: ARCHITEKTURBUERO@PETERS-ONKEN.DE

Bauherr:	Datum:	Bearbeiten:
Kuhlmann Bauträger GmbH + CoKG	14.08.2009	gez. / eing. / onken
Nadorsterstr. 190		
26123 Oldenburg		

Projekt:	Blattgröße:	Maßstab:
Neubau einer Wohnanlage mit 21 WE und einer Tiefgarage mit 21 Kfz-Einstellpl. Dragonerstr.- Ecke Harmoniestr., Oldenburg	42/30	1: 100

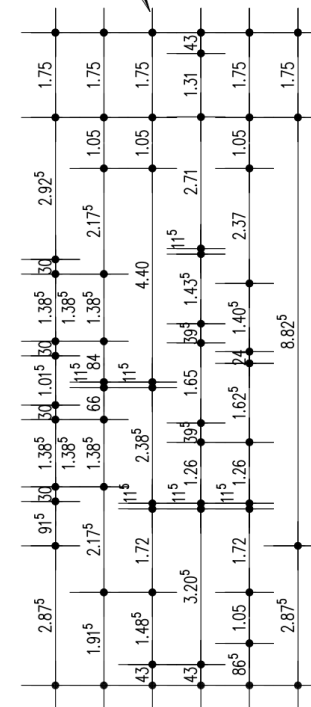
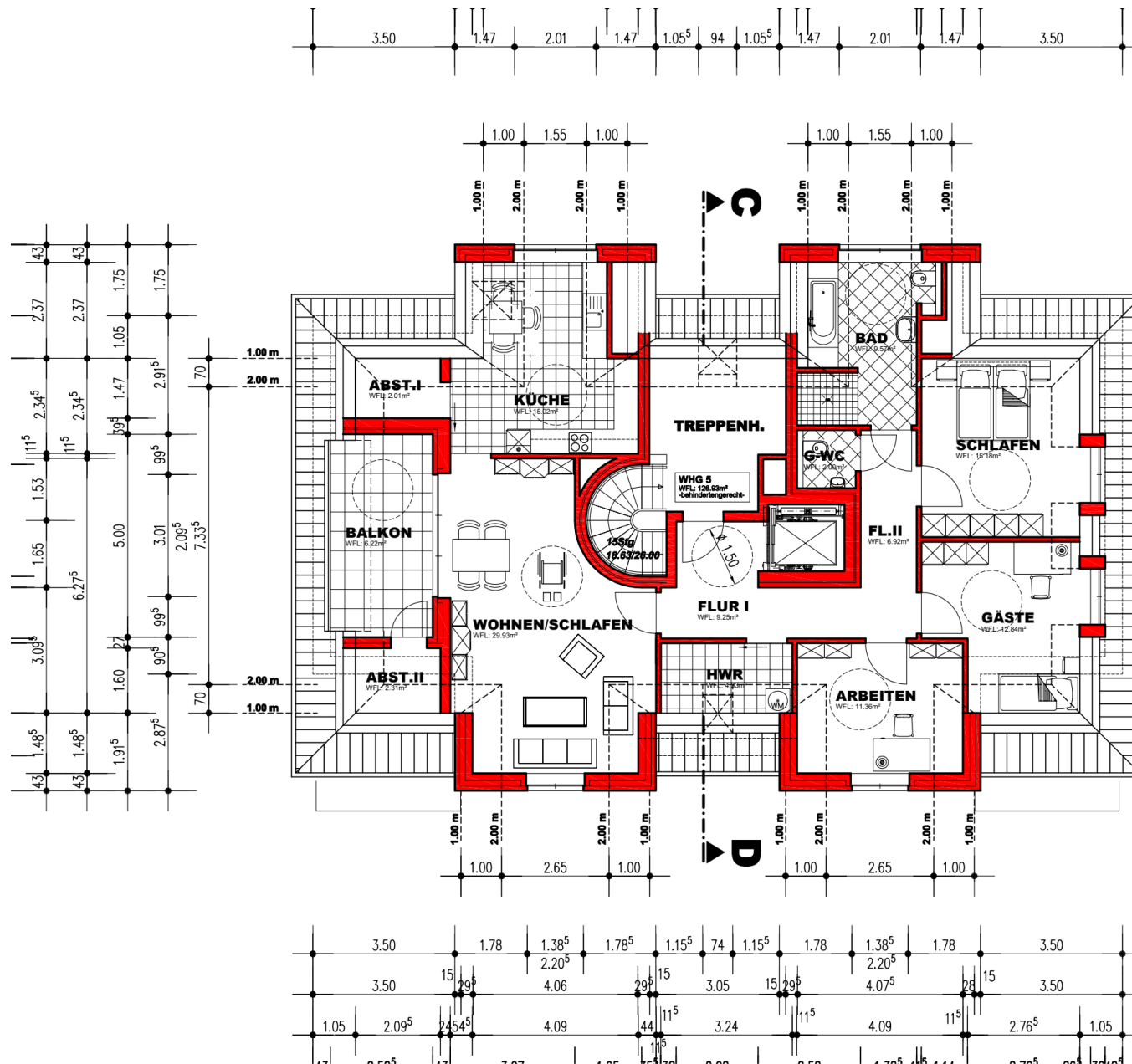
Zeichen-Typ:	Blatt-Nr.:
Entwurfszeichnung "Harmoniestraße 9" Obergeschoss	09BM

2.2

http://www.peters-onken.de

DG V

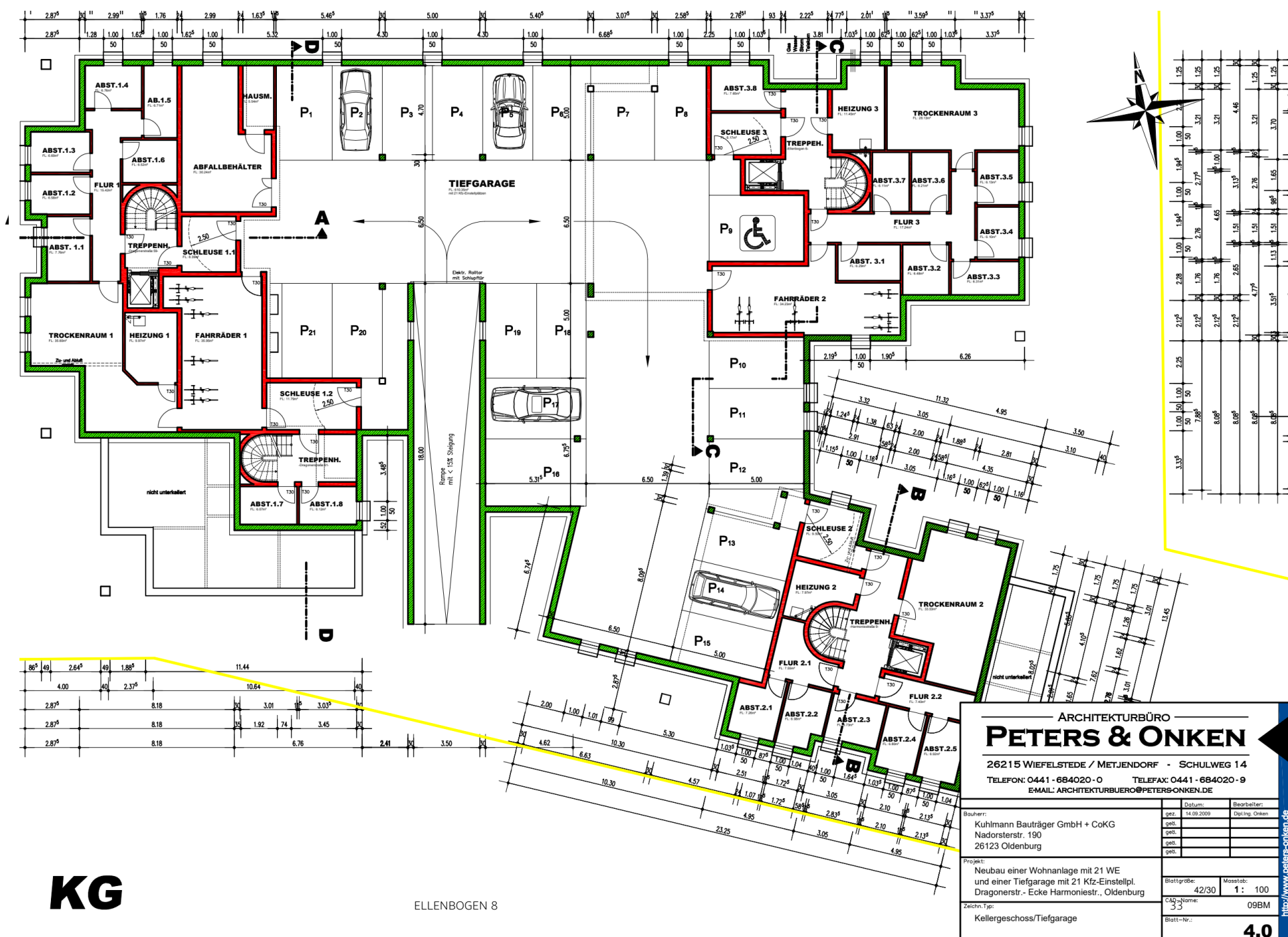
WOHNEN	29,93	m²
SCHLAFEN	15,18	m²
GÄSTE	12,84	m²
ARBEITEN	11,36	m²
KOCHEN	15,02	m²
HWR	4,33	m²
BAD	9,57	m²
GÄSTE WC	2,00	m²
ABSTELL I	2,01	m²
ABSTELL II	2,31	m²
FLUR	16,17	m²
TERRASSE	6,92	m²
GESAMTFLÄCHE	126,93	m²



GRUNDRISSSE

KG

5 TG – STELLPLÄTZE
5 KELLERRÄUME



ARCHITEKTURBÜRO
PETERS & ONKEN
26215 WIEFELSTEDE / METJENDORF • SCHULWEG 14
TELEFON: 0441 - 684020-0 TELEFAX: 0441 - 684020-9
EMAIL: ARCHITEKTURBUERO@PETERSONKEN.DE

Bauherr:
Kuhlmann Bauträger GmbH + CoKG
Nadorsterstr. 190
26123 Oldenburg

Datum:
14.08.2009

Darstellung:
Drauf

Bearbeiter:
Drauf

Projekt:
Neubau einer Wohnanlage mit 21 WE
und einer Tiefgarage mit 21 Kfz-Einstellpl.
Dragonerstr.- Ecke Harmoniestr., Oldenburg

Blattgröße:
42/30

Maßstab:
1: 100

CAD-Name:
09BM

Zeichen-Typ:
Kellergeschoss/Tiefgarage

Blatt-Nr.:
4.0

http://www.peters-onken.de

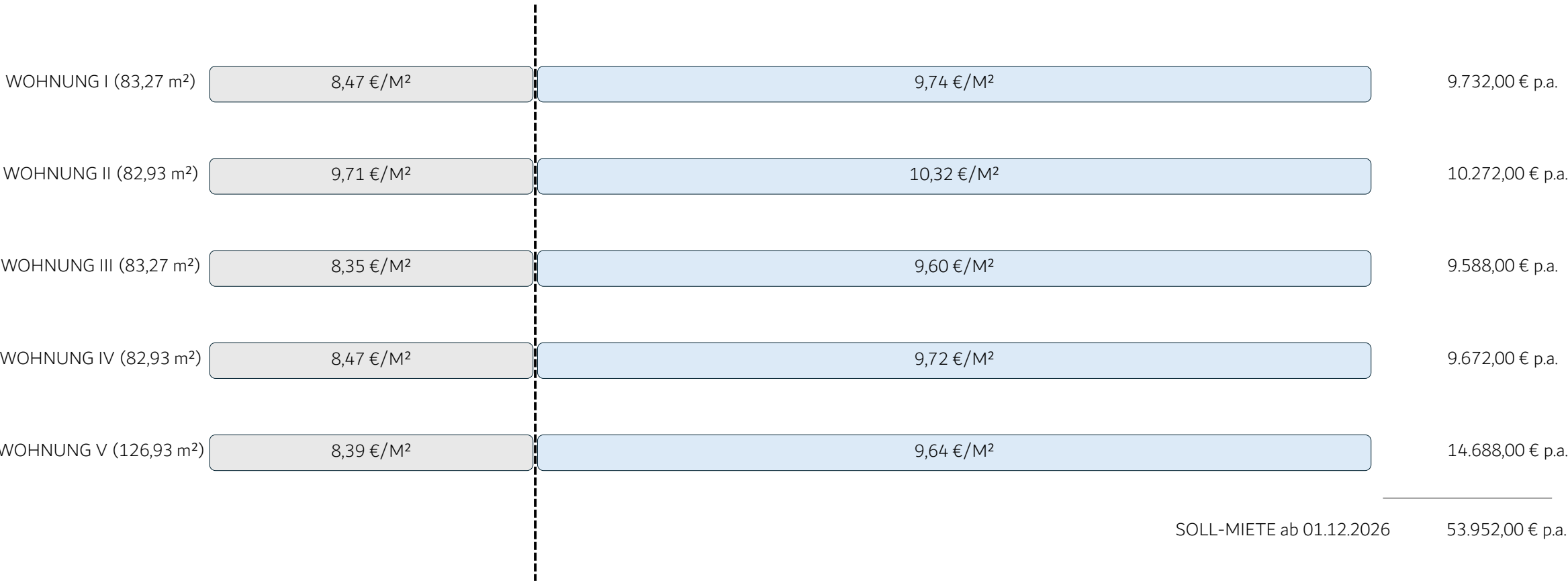
5

ALS KAPITALANLAGE

ELLENBOGEN 8

IM DETAIL

15% MIETERHÖHUNG ab 01.12.2026



*Die Kosten für den Stellplatz sind aktuell in den Mietpreisen enthalten

ELLENBOGEN 8 IM DETAIL

01 ANPASSUNG AN DEN MIETSPIEGEL

Mieten liegen aktuell unter dem Oldenburger Mietspiegel

02 NEUVERMIETUNG BEI AUSZUG

Marktmiete ohne Kappungsgrenze

03 STELLPLÄTZE SEPARAT VERMIETEN

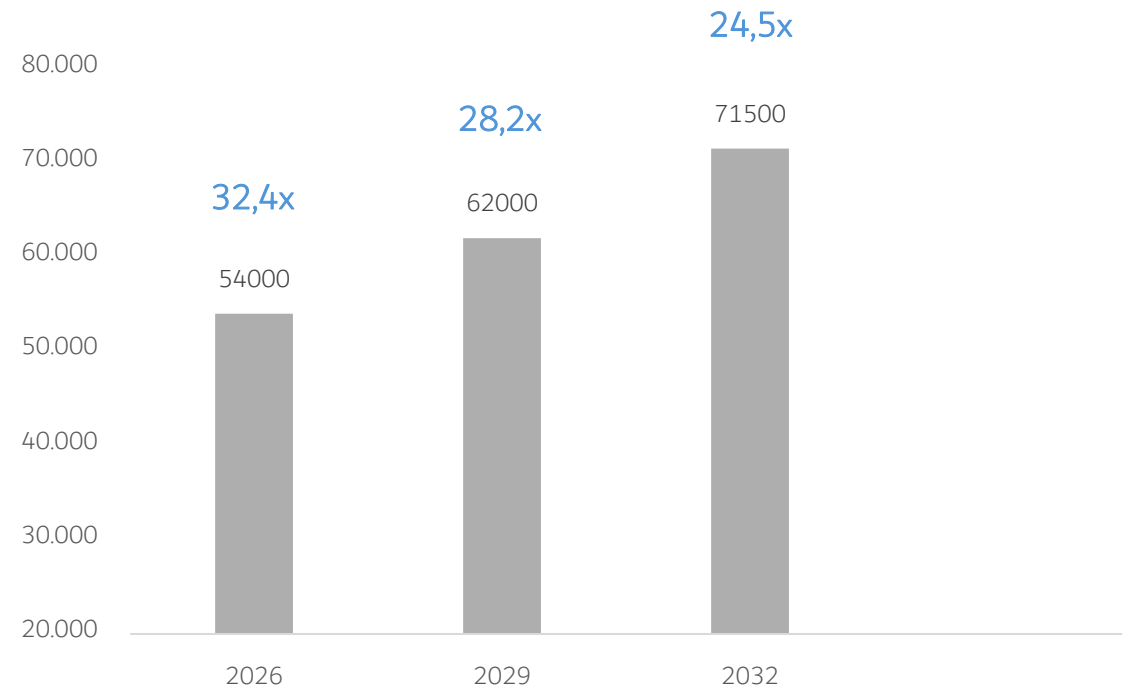
Erlöse außerhalb der Kaltmiete

04 EINZELABVERKAUF MÖGLICH

Verwertung einzelner Einheiten

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Rechenbeispiel: Die Bestandsmieten werden alle drei Jahre bis zur gesetzlichen Kappungsgrenze angehoben und damit schrittweise an die obere Spanne des Oldenburger Mietspiegels herangeführt. Keine Prognose, sondern Illustration des Potenzials.



ELLENBOGEN 8 IM DETAIL

NEUBAUQUALITÄT, BESTANDSPREIS

Ausstattung und Vermietbarkeit auf Neubauniveau, Kaufpreis unter dem Wiederbeschaffungswert

ALLES AUS EINER HAND

Effiziente Verwaltung, belastbares Netzwerk und perspektivisch Begleitung des Einzelverkaufs

WIR HABEN ES GEBAUT

Wir kennen das Objekt bis ins Detail



6

DER ENTWICKLER

KUHLMANN

EHRLICHKEIT & ERFAHRUNG



GERHARD KUHLMANN †

- Bauingenieur
- Gründete Kuhlmann im Jahr 1963
- Mehr als 60 Jahre Erfahrung in der Baubranche
- Realisierte über Jahrzehnte prägende Bauprojekte in Oldenburg und der gesamten Region – darunter Gebäude der Volksbanken, Gebäude der Öffentlichen Versicherungen sowie die ersten Produktionsanlagen von CEWE
- Tätig im Wohn-, Gewerbe- und Industriebau – von der Einzelimmobilie bis zum großvolumigen Bauprojekt
- Legte mit handwerklichem Anspruch und unternehmerischem Weitblick das Fundament für ein bis heute familiengeführtes Unternehmen



THOMAS KUHLMANN

- Bankkaufmann (Genossenschaftsbanken)
- Diplom Kaufmann (Universität Osnabrück)
- Geschäftsführer der Kuhlmann Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG seit 1994
- Verantwortet die strategische Projektentwicklung und Gesamtsteuerung aller Bauvorhaben
- Über 30 Jahre Erfahrung in der erfolgreichen Realisierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien im norddeutschen Raum
- Tief in der Oldenburger Wirtschaft und Stadtgesellschaft verwurzelt – langjährige Partnerschaften mit lokalen Banken, Architekten und Behörden



PHILIPP KUHLMANN

- Bankkaufmann (Oldenburgische Landesbank AG)
- Bachelor of Business & Economics (Goethe Universität Frankfurt am Main)
- Bachelor of Economics & Finance (Chulalongkorn Universität, Bangkok)
- Erfahrung aus Stationen bei Berenberg, HQ-Trust, PwC und Art-Invest Real Estate
- Bringt institutionelles Know-how aus Investmentbanking, Wirtschaftsprüfung und gewerblicher Immobilienentwicklung in das Familienunternehmen ein
- Verantwortet Investorenkommunikation, Vertrieb und die Weiterentwicklung des Produktportfolios

1963

GRÜNDUNGSJAHR

62 J.

MARKTPRÄSENZ

3000+

REALISIERTE EINHEITEN

800 Mio.€

PROJEKTVOLUMEN KUM.

150 Mio. €

VERWALTETES PORTFOLIO (700 WE)

1 Mrd. €

GESAMTVOLUMEN BAU+VERWALTUNG

Die **Kuhlmann** Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG steht seit über 60 Jahren für solides, familiengeführtes Bauen im norddeutschen Raum. Was 1963 Gerhard **Kuhlmann** als Bauingenieur mit handwerklichem Anspruch und unternehmerischem Weitblick gründete, hat sich über drei Generationen zu einem der etabliertesten Bauträger Nordwestdeutschlands entwickelt.

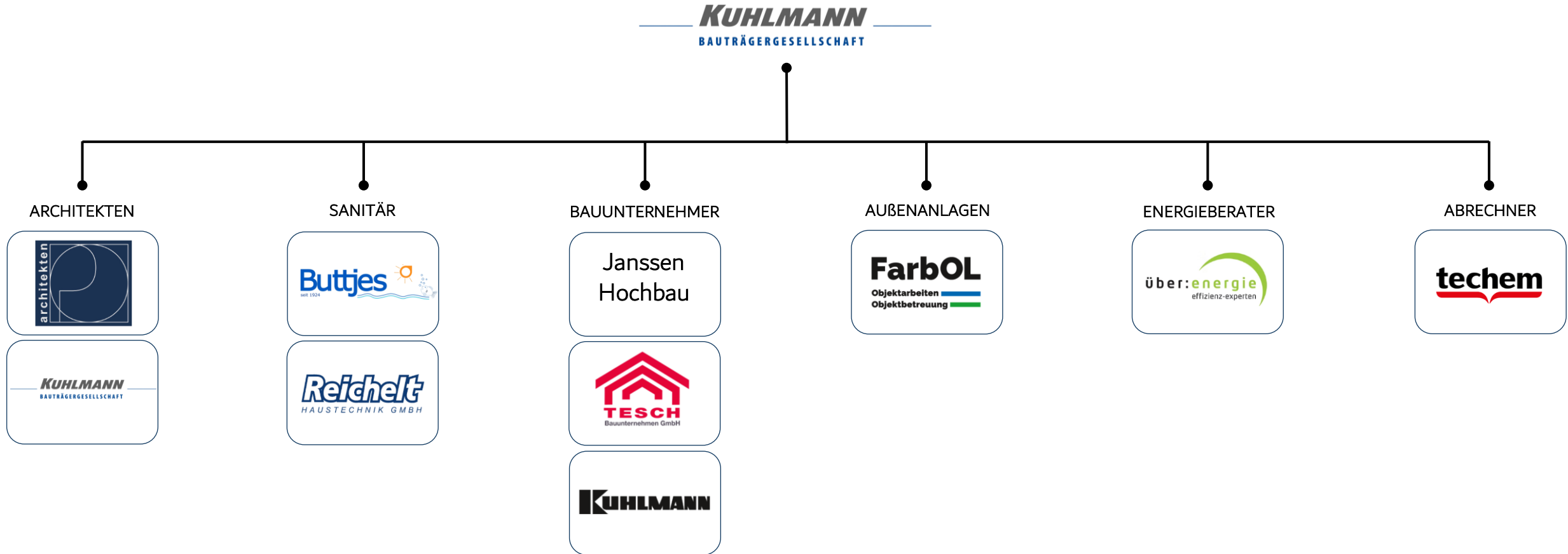
Seit 1994 führt Thomas **Kuhlmann** das Unternehmen in zweiter Generation – und verantwortet alle Bereiche persönlich: von der Grundstücksakquise über Planung und Bau bis zur Schlüsselübergabe. Kein anonymes Projektmanagement, keine langen Entscheidungswege. Wer mit **Kuhlmann** investiert, hat einen direkten Ansprechpartner – vom ersten Gespräch bis weit darüber hinaus.

Die tiefe Verwurzelung im Oldenburger Markt ist kein Zufallsprodukt. Über Jahrzehnte gewachsene Kenntnisse der lokalen Grundstücksmärkte, Behörden und Planungsstrukturen ermöglichen eine Projektentwicklung, die andere sich erst erarbeiten müssen. Was in Oldenburg gebaut wird, kennt **Kuhlmann** – und was **Kuhlmann** baut, bleibt.

Bauliche Qualität ist dabei keine Marketingaussage, sondern Grundhaltung: definierte Ausstattungsstandards, sorgfältige Handwerker Auswahl und eine Projektsteuerung, die Termintreue als Selbstverständlichkeit begreift. Über 3.000 realisierte Einheiten und ein kumuliertes Projektvolumen von 800 Mio. € sprechen für sich. Heute führt bereits die dritte Generation das Unternehmen weiter – mit demselben Anspruch, den Gerhard **Kuhlmann** 1963 gesetzt hat.

UNSERE PARTNER

QUALITÄT & VERTRAUEN



INTEGRIERTES LEISTUNGSMODELL



- Entwicklung und Realisierung von Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekten
 - Schlüsselfertige Übergabe mit definierten Ausstattungsstandards
 - Eigene Projektsteuerung von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung
 - Über 3.000 realisierte Einheiten im norddeutschen Raum
- Direktvertrieb ohne Makler – persönliche Beratung durch das Kuhlmann-Team
 - Kapitalanleger und Eigennutzer als Zielgruppen
 - Transparente Kaufabwicklung mit vollständiger Dokumentation
 - Langjährige Käuferbindung – viele Investoren kaufen mehrfach
- Vermittlung und Erstvermietung neuer Einheiten
 - Tiefe Marktkennntnis der Oldenburger Mietpreise und Nachfragestruktur
 - Zuverlässige Mieterauswahl für Kapitalanleger
 - Schnelle Vermietung durch regionales Netzwerk und Marktpresenz seit 1963
- Hausverwaltung von aktuell 700 Wohneinheiten
 - Kaufmännische und technische Verwaltung aus einer Hand
 - Regelmäßige Instandhaltung, Abrechnung, Mieterbetreuung sowie Rendite-Optimierung
 - Langfristige Werterhaltung der Immobilie als Kernaufgabe

7

KONTAKT

Kontakt



ELLENBOGEN 8

THOMAS KUHLMANN



NADORSTERSTRASSE 190, 26123 OLDENBURG



0441 8007770



info@kuhlmann-bautraeger.de

PHILIPP KUHLMANN



NADORSTERSTRASSE 190, 26123 OLDENBURG



0176 73589462



p.kuhlmann@kuhlmann-bautraeger.de

ANHANG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 23.08.2031

Registriernummer: NI-2021-003769597

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Ellenbogen 8 26135 Oldenburg	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2010	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010	
Anzahl der Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _n)	550,8 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Enno Stahmer
Gebäudeenergieberater
Am Scheibenplatz 29
26135 Oldenburg

Unterschrift des Ausstellers

E. Stahmer

Ausstellungsdatum 24.08.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

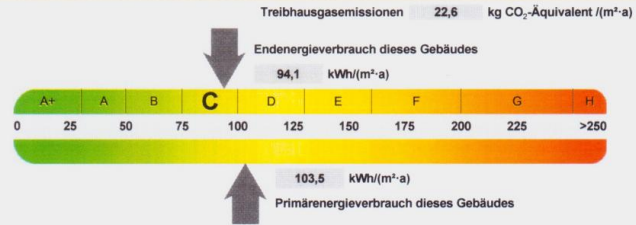
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2021-003769597

3

Energieverbrauch



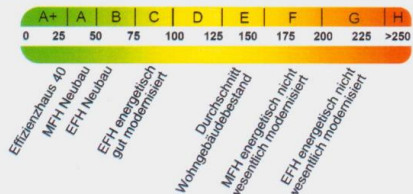
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 94,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2018	30.04.2021	Erdgas LL	1,10	137620	48090	89530	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



WERT, DER BLEIBT.

RECHTLICHE HINWEISE

Grundlage der Angaben. Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns von der Eigentümerin zur Verfügung gestellt wurden, sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen. Wir haben diese Angaben mit der gebotenen Sorgfalt geprüft, konnten sie jedoch nicht in allen Punkten auf Richtigkeit und Vollständigkeit verifizieren. Eine Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben können wir daher nicht übernehmen. Maßgeblich sind ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag sowie die dem Kaufinteressenten im Rahmen der Due Diligence zugänglich gemachten Originalunterlagen (Grundbuch, Teilungserklärung, Mietverträge, Bauunterlagen, Betriebskostenabrechnungen).

Beispielrechnungen und Zukunftsaussagen. Sämtliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, Mietentwicklungen, Faktoren und Renditeangaben sind unverbindliche Beispielrechnungen auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung getroffenen Annahmen. Sie stellen weder eine Prognose noch eine Zusicherung dar. Die dargestellte Mietentwicklung unterstellt Anpassungen im gesetzlich zulässigen Rahmen (§§ 558 ff. BGB unter Beachtung der in Oldenburg geltenden abgesenkten Kappungsgrenze) und setzt voraus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend Spielraum bietet. Ob und in welcher Höhe Mieterhöhungen tatsächlich durchsetzbar sind, hängt vom jeweiligen Einzelfall, der künftigen Entwicklung des Mietspiegels und der Rechtslage ab. Tatsächliche Ergebnisse können erheblich abweichen.

Keine Beratung. Dieses Exposé ersetzt keine rechtliche, steuerliche, technische oder wirtschaftliche Beratung und stellt keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Wir empfehlen jedem Interessenten, das Objekt eigenständig zu prüfen und hierzu eigene Berater hinzuzuziehen.

Kein Angebot. Dieses Exposé ist eine unverbindliche Einladung zur Abgabe eines Angebots und stellt selbst kein bindendes Verkaufsangebot dar. Zwischenverkauf, Preisänderungen und Irrtum bleiben vorbehalten. Ein Kaufvertrag über die Immobilie bedarf zu seiner Wirksamkeit der notariellen Beurkundung (§ 311b BGB).

Abbildungen. Fotos, Visualisierungen, Grundrisse und Lagepläne dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Grafisch aufbereitete Darstellungen geben den baulichen Bestand vereinfacht wieder und sind nicht maßstabsgetreu.

Vertraulichkeit. Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung oder Veröffentlichung — auch auszugsweise — ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig. Bei unbefugter Weitergabe, die zu einem Vertragsabschluss führt, behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor.

Provision. Wir werden im Auftrag der Eigentümerin tätig. Bei erfolgreichem Nachweis oder erfolgreicher Vermittlung fällt für den Käufer eine Provision in Höhe von 2,5 % des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer an, fällig und verdient mit notariellem Vertragsabschluss.

Datenschutz. Die im Rahmen der Anfrage übermittelten personenbezogenen Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung des Immobilienanliegens verarbeitet.

Urheberrecht. Alle Inhalte dieses Exposés sind urheberrechtlich geschützt. © Kuhlmann Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG, 2026