

Oldenburg - Donnerschwee

# Solide 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Donnerschwee

Objektnummer: 26026007a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 172.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26026007a</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>172.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2005</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>		

Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	188.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.01.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

# Die Immobilie



Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Ein erster Eindruck**

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten pro Hauseingang. Das Gebäude wurde ca. 1981 errichtet und ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, sodass die Wohnung in der ersten Etage besonders komfortabel zu erreichen ist. Dank der kompakten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Einzelpersonen oder Paare.

Die Bodenbeläge bestehen je nach Raum aus Fliesen, Parkett, Teppich oder PVC. Somit sind verschiedene Materialien auf der gesamten Wohnfläche vorhanden. Für ausreichende Belichtung sorgen KST-Fenster mit Isolierverglasung. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Zentralheizung aus dem Jahr 2005.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist seit längerer Zeit vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 440 Euro. Die letzte Mieterhöhung erfolgte zum 01.09.2022, sodass hier Steigerungspotenzial besteht.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 231 Euro, wovon ca. 136 Euro umlagefähig sind.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen der Wohnung erstellt.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Wohnung geweckt haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Gerne vereinbaren wir nach Absprache einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere Experten von VON POLL Finance stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten Ihnen im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

**Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Ausstattung und Details**

- Mehrfamilienhaus mit acht Einheiten pro Hauseingang
- Baujahr ca. 1981
- Personenaufzug vorhanden
- 2-Zimmer Wohnung in der ersten Etage
- Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>
- Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett, Teppich und PVC
- KST-Fenster Isolierverglasung
- Gaszentralheizung ca. 2005
- Personenaufzug
- eigener Kellerraum
- Wohnung langjährig vermietet, ca. 440 Euro monatliche Nettokaltmiete
- letzte Mieterhöhung zum 01.09.2022
- aktuelles Hausgeld ca. 231 Euro

**Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Alles zum Standort**

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Tempo-30-Zone im Stadtteil Donnerschwee der Stadt Oldenburg. Einrichtungen des täglichen Bedarf sind nur wenige hundert Meter entfernt und können in kürzester Zeit erreicht werden. Das Stadtzentrum von Oldenburg ist weniger als zwei Kilometer entfernt.

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Einfamilienhäuser, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit farbenfrohem Rhododendrenpark (Blütezeit Mai–Juni) und dem idyllischen Zwischenahner Meer lädt zum Spazieren und Entspannen ein.

Als ehemalige Residenz- und Wissenschaftsstadt überzeugt Oldenburg durch ideale Verkehrsanbindungen: Die A28 und A29 vernetzen die Stadt mit dem Ruhrgebiet, den Niederlanden und der Nordseeküste. ICE-Verbindungen, z.B. nach München, sowie der nur 30 Minuten entfernte Flughafen Bremen garantieren auch überregionale und internationale Mobilität.

**Objektnummer: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## Weitere Informationen

**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: 26026007a - 26123 Oldenburg - Donnerschwee**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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