Oldenburg – Osternburg

# 4-Zimmer Wohnung in begehrter Lage

***Objektnummer: 25026028***

**KAUFPREIS:** 235.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 96 $m^2$ • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**


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

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25026028 |
| Wohnfläche | ca. 96 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1972 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 235.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Vermietbare Fläche | ca. 96 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer |
| Energieausweis gültig bis | 13.10.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 199.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1905 |

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Ein erster Eindruck

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem soliden Wohn- und Geschäftshaus im Stadtteil Osternburg. Das Haupthaus wurde ursprünglich ca. 1905 erbaut und ca. 1972 durch einen Anbau mit Flachdach erweitert. In diesem Anbau befindet sich die ca. 96 m² große Erdgeschosswohnung. Die Wohnung ist seit November 2012 vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 800 Euro. Entsprechend ergibt sich eine Nettokaltmiete p. a. von ca. 9.600 Euro. Mietanpassungen sind bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Die letzte Mietanpassung erfolgte zum 01.01.2023. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und eine große Eckwanne. Die Wohnung wird durch eine ca. aus dem Jahr 1996 stammende Gasheizung beheizt. Derzeit existiert keine Hausverwaltung. Verwaltungsangelegenheiten wurden bisher von einem Eigentümer der WEG übernommen. Etwaige Eigentümerversammlungen fanden anlassbezogen statt. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichtet. Sollte diese Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen. Unsere Von Poll Finance Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können Ihnen sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote erarbeiten – gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Ausstattung und Details

- solides Wohn- und Geschäftshaus
- Grundstücksgröße von ca. 572 m²
- Miteigentumsanteil 120/1000stel
- ursprüngliches Baujahr ca. 1905
- Flachdach-Anbau ca. 1972
- vermietete 4-Zimmer Wohnung im Anbau
- Wohnfläche ca. 96 m²
- Gasheizung ca. aus dem Jahr 1996
- Tageslichtbad mit Eckwanne und Waschmaschinenanschluss
- 2-adrige Elektrik
- monatliche Nettokaltmiete ca. 800 Euro
- jährliche Nettokaltmiete ca. 9.600 Euro

**Objektnummer: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Alles zum Standort

Willkommen in Osternburg – einem der gefragten Stadtteile Oldenburgs! Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt, die Sie in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem Auto erreichen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten – sind bequem erreichbar. 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: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18  Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com