

Oldenburg / Osternburg – Osternburg

# Kapitalanlage Am Wunderburgpark

Objektnummer: 25026070



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

KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 32,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

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

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026070
Wohnfläche	ca. 32,31 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	99.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	142.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

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

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Ein erster Eindruck

Diese besondere Liegenschaft präsentiert sich am Wunderburgpark in attraktiver Lage. Das Areal mit mehreren Mehrfamilienhäusern und gepflegten Grünflächen wurde ca. 1993 errichtet und bietet ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung ist als praktisches Einzimmerapartment konzipiert und verfügt über ein Wohn-/Schlaf-/Esszimmer, eine Kochnische, einen Flur sowie ein Duschbad. Die Wohnfläche beträgt ca. 32 m². Bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für gute Lichtverhältnisse und eine zentrale Heizungsanlage gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein eigener Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist zum 1. März bezugsfrei. Sie eignet sich somit sowohl für die Eigennutzung als auch als Kapitalanlage zur Weitervermietung.

Gerne beraten Sie unsere Von Poll Finance-Spezialisten in allen Fragen der Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 0441 9984050 oder Ihre E-Mail an [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und darauf, Ihnen diese Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Ausstattung und Details

- attraktive Lage
- freierdende Erdgeschosswohnung
- Baujahr 1993
- Wohnfläche ca. 32 m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster, doppelverglast
- Zentrale Heizungsanlage
- Einbauküche/Pantry \*
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- kleine Terrasse
- eigener Kellerraum
- eigener Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung wird zum 01.03.2026 frei.

Die bisherige Nettokaltmiete für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 400 Euro.

Zum aktuell gültigen Wirtschaftsplan (von Mai 2024 bis April 2025) gibt es folgende Informationen:

- Das umlagefähige Hausgeld beträgt 1.380,51 Euro.
- Das nicht umlagefähige Hausgeld beträgt 989,92 Euro.

\* im Preis enthalten

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zentral direkt am Wunderburgpark. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Busverbindungen in die nahe gelegene Innenstadt sind teils fußläufig erreichbar und ansonsten bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen.

Oldenburg, die Wissenschaftsstadt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der Nordsee, steht für eine hohe Lebensqualität. Gepflegte Wohnquartiere mit ansprechender Bebauung prägen das Stadtbild. Die charmante Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften und Gastronomiebetrieben lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Auch die sehr gute Infrastruktur trägt zum attraktiven Wohn- und Lebensumfeld bei. Besonders geschätzt wird zudem die Nähe zum rund 15 Autominuten entfernten, renommierten Kur- und Erholungsort Bad Zwischenahn.

Verkehrsanbindung: Oldenburg überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung. Über die Autobahnen A28 und A29 sind die Niederlande, das Ruhrgebiet, die Küstenregionen und weitere Ziele in Norddeutschland gut erreichbar. Der Hauptbahnhof verfügt über ein starkes Schienennetz inklusive ICE-Verbindungen bis nach München. Der internationale Flughafen Bremen ist nur etwa 30 Fahrminuten entfernt.

Objektnummer: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & 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)