

Oldenburg - Donnerschwee

# Solide 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Stadtteil Donnerschwee

Objektnummer: 26026007



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

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

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

Objektnummer: 26026007 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026007	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2005
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1981	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26026007 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26026007 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026007 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026007 - 26123 Oldenburg - Donnerschwee

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

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

## **Ein erster Eindruck**

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Einheiten pro Hauseingang und bietet eine Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde ca. 1981 errichtet und ist mit einem Personenaufzug ausgestattet, was den Zugang zur Wohnung in der ersten Etage besonders komfortabel gestaltet. Dank der kompakten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für Einzelpersonen oder Paare.

Die vorhandenen Bodenbeläge bestehen je nach Raum aus Fliesen, Parkett, Teppich oder PVC – somit sind verschiedene Materialien in 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.

Im Kaufumfang enthalten ist ein Tiefgaragenstellplatz, der als eigenständiges Teileigentum geführt wird. Dieser Stellplatz ist seit April 2025 separat vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 80 Euro.

Die Wohnung selbst ist seit längerer Zeit vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 440 Euro. Insgesamt belaufen sich die derzeitigen monatlichen Nettokaltmieteinnahmen somit auf etwa 520 Euro. Die letzte Mieterhöhung für die Wohnung erfolgte zum 01.09.2022.

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: 26026007 - 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
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz (eigenständiges Teileigentum)
- Tiefgaragenstellplatz separat vermietet, ca. 80 Euro monatliche Nettokaltmiete
- Wohnung langjährig vermietet, ca. 440 Euro monatliche Nettokaltmiete
- Nettokaltmiete gesamt aktuell ca. 520 Euro
- letzte Mieterhöhung bei der Wohnung zum 01.09.2022
- aktuelles Hausgeld ca. 231 Euro

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

## **Sonstige Angaben**

**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: 26026007 - 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)**