

Oldenburg – Osternburg

## Vacant, stylish 2-room apartment with kitchen and bathroom, 1st floor, Am Wunderburgpark

*Property ID: 25026058*



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

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56,83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## At a glance

Property ID	25026058
Living Space	ca. 56,83 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Balcony

Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.11.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## The property



Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## The property



Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## The property



Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## The property



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)

**Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## A first impression

This exceptional property is situated in an attractive location near Wunderburgpark. The complex, comprising several apartment buildings and well-maintained green spaces, was developed in 1993. The top-floor apartment for sale is a two-room apartment with a kitchen, hallway, and shower room, offering approximately 56.83 m<sup>2</sup> of living space. Double-glazed PVC windows and a central heating system ensure comfortable living. The floors are finished with tiles, click-lock laminate, and – in the kitchen – adhesive vinyl. A highlight is the spacious living room, featuring a large window; the wide glass front provides ample natural light and an almost conservatory-like atmosphere – with views of the garden. Two narrow balconies and an additional, full-size balcony add further value. A private cellar offers practical storage space, and a private underground parking space is also included. The current tenancy ends on November 30th, so the apartment is available for immediate occupancy. The current net rent for the apartment is €560, and for the underground parking space, €40, plus advance payments for heating and operating costs. This makes the property suitable both as an investment (for continued rental) and for owner-occupancy after the tenant moves out. The existing fitted kitchen belongs to the tenant; however, it can be purchased by arrangement, with the purchase price agreed directly with the tenant. Our Von Poll Finance specialists will be happy to advise you on all aspects of real estate financing and prepare competitive offers for you. We look forward to your call at +49 441-9984050 or your email to [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) and to showing you this property in person.

**Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## Details of amenities

- attraktive Lage
- bezugsfreie Obergeschosswohnung zum 01.12.25
- Baujahr ca. 1993
- Wohnfläche ca. 56,83 m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster, doppelverglast
- zentrale Heizungsanlage
- Einbauküche (Eigentum des Mieters)\*
- Bodenbeläge sind Fliesen, Laminat und Klebe-Vinyl in der Küche
- 2 franz. Balkone
- 1 Balkon
- eigener Kellerraum
- eigener Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum, separates Grundbuch, im Kaufpreis bereits enthalten)

Das Mietverhältnis ist bereits zum 30.11.2025 gekündigt. Bis dahin beträgt die Nettokaltmiete für die Wohnung 560 € und für die Tiefgarage 40 €, hinzu kommen die Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen.

Zum aktuell vorliegenden Wirtschaftsplan folgende Informationen:

- > das umlagefähige Hausgeld für Wohnung, Keller und Tiefgarage beträgt derzeit ca. 1.399,89 € pro Jahr
- > das nicht umlagefähige Hausgeld beträgt derzeit ca. 1.302,42 € pro Jahr

\*Kann nach Absprache vom jetzigen Mieter separat erworben werden.

**Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## All about the location

Diese Immobilie liegt in zentraler Lage am Wunderburgpark. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Busverbindungen zur naheliegenden Innenstadt sind teilweise in fußläufiger Entfernung oder bequem per Fahrrad bzw. Auto erreichbar.

Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee.

Hier finden Sie echte Lebensqualität:

schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn.

### Verkehrsanbindung

Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind.

Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant.

Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug.

**Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## Other information

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 Gas.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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