

Oldenburg – Ohmstede

## Vacant 3-room apartment near Flötenteich

*Property ID: 25026053a*



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

**PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

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

**Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## At a glance

Property ID	25026053a	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 74 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1962		

Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	184.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.07.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## The property



Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## The property



Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## The property



Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## The property



Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## A first impression

This vacant 3-room apartment was built around 1962. Located on the first floor, it offers approximately 74 square meters of living space. The apartment has a very good layout, resulting in spacious rooms and optimal use of the available space. The living areas feature parquet flooring, while the other rooms have tiled floors. The apartment is heated by an individual floor heating system installed around 2003. The apartment door was replaced with a new, high-quality door around 2010. In the same year, triple-glazed PVC windows with electric roller shutters were installed. The entire building also received facade insulation around 2010. The southwest-facing balcony and balcony door were replaced around 2019. This apartment has already undergone several modernizations. The other five apartments in the building still have some older entrance doors, older building services, etc., which helps keep actual heating costs low. The average energy consumption over the last three years was approximately 3,252 kWh. Two assigned basement storage rooms and a lockable area in the attic offer ample storage space. The current monthly service charge is approximately €288. The maintenance reserve fund amounts to approximately €140,157.11 (as of December 31, 2024) and has not yet been withdrawn. The owner currently rents a single garage in front of the building. This can potentially be taken over upon request. Sufficient additional parking spaces are available within the cul-de-sac and 30 km/h zone. Should this apartment have piqued your interest, we look forward to your inquiry. We would be happy to arrange a viewing appointment with you. Our VON POLL FINANCE specialists will be pleased to advise you on all aspects of real estate financing and can certainly develop competitive offers for you – especially given the current market situation.

**Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## Details of amenities

- stadtnahe Lage Nähe Flötenteich
- Sackgassenlage und Tempo-30-Zone
- Miteigentumsanteil 4.863/100.000stel
- Wohnung Nr. 7 laut Aufteilungsplan
- Baujahr ca. 1962
- bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>
- durchdachte Raumaufteilung
- Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- Tageslichtbad mit Wanne
- zwei Kellerräume laut Aufteilungsplan
- zusätzlich Stellfläche auf dem Spitzboden
- ggf. Übernahme der gemieteten Einzelgarage
- ansonsten ausreichend Parkflächen in der Straße
- Etagenheizung ca. 2003
- Erneuerung der Wohnungstür ca. 2010
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ca. 2010
- elektrische Rollläden ca. 2010
- Fassadendämmung ca. 2010
- Balkonsanierung ca. 2019
- monatliches Hausgeld ca. 288 Euro
- Instandhaltungsrücklage ca. 140.157,11Euro (Stand: 31.12.2024)

**Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Ohmstede, unweit der angrenzenden Stadtteile Donnerschwee und Nadorst. Der beliebte Flötenteich, wo derzeit das Freibad saniert wird, ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die Oldenburger Innenstadt erreichen Sie sowohl mittels ÖPNV als auch mit dem PKW oder dem Fahrrad in ca. 15 Minuten.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Schulen und Kindergärten etc. – 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.

**Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 184.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Property ID: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## 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)