

Oldenburg – Osternburg

## Apartamento elegante y vacío de 2 habitaciones con cocina y baño, 1.er piso, Am Wunderburgpark

Número de propiedad: 25026058



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

PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 56,83 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25026058
Superficie habitable	ca. 56,83 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	199.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Balcón

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.11.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	142.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 0441 - 99 84 050**

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

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Una primera impresión

Esta excepcional propiedad se encuentra en una atractiva ubicación cerca del parque Wunderburg. El complejo, compuesto por varios edificios de apartamentos y cuidadas zonas verdes, se construyó en 1993. El apartamento en la planta superior, de dos habitaciones, incluye cocina, recibidor y baño con ducha, y ofrece aproximadamente 56,83 m<sup>2</sup> de superficie habitable. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento y la calefacción central garantizan una estancia confortable. Los suelos son de baldosas, laminado con sistema de clic y, en la cocina, de vinilo adhesivo. Destaca el espacioso salón, con un gran ventanal; la amplia cristalera proporciona abundante luz natural y crea un ambiente casi de invernadero, con vistas al jardín. Dos balcones estrechos y un balcón adicional de tamaño completo añaden valor. Un sótano privado ofrece un práctico espacio de almacenamiento y también se incluye una plaza de aparcamiento subterráneo privada. El contrato de arrendamiento finaliza el 30 de noviembre, por lo que el apartamento está disponible para ocupación inmediata. El alquiler neto actual del apartamento es de 560 €, y el de la plaza de aparcamiento subterráneo, de 40 €, más los gastos de calefacción y funcionamiento. Esto hace que la propiedad sea ideal tanto como inversión (para alquiler continuo) como para ser ocupada por el propietario tras la mudanza del inquilino. La cocina equipada existente pertenece al inquilino; sin embargo, se puede comprar mediante acuerdo, acordando el precio de compra directamente con él. Nuestros especialistas en finanzas de Von Poll estarán encantados de asesorarle sobre todos los aspectos de la financiación inmobiliaria y prepararle ofertas competitivas. Esperamos su llamada al +49 441-9984050 o su correo electrónico a [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) para mostrarle esta propiedad en persona.

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osterburg

## Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osterburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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