

Oldenburg – Osternburg

## Schöne 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Osternburg

*Número de propiedad: 25026065*



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

**PRECIO DE COMPRA: 199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25026065 - 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: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25026065
Superficie habitable	ca. 60 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	199.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osterburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
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: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osterburg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Una primera impresión

Diese Erdgeschosswohnung mit zwei Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> befindet sich in schöner Lage direkt am Wunderburgpark.

Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde ca. 1993 in massiver Bauweise errichtet. Es ist unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Zur Wohnung gehören ein ca. 7 m<sup>2</sup> großer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Letzterer ist als Sondereigentum deklariert und mit der Wohnung verbunden.

Die Wohnung verfügt über bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen belegt. Das Tageslichtbad ist mit einem Waschmaschinenanschluss und einer Dusche ausgestattet. Die Wohnung wird durch eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr beheizt.

Die Erdgeschosswohnung verfügt außerdem über eine Terrasse mit Blick auf einen kleinen Teich, der zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2022 vermietet. Zum 01.01.2026 erfolgte eine Mietanpassung, sodass die monatliche Nettokaltmiete fortan bei ca. 640 Euro bzw. jährlich bei ca. 7.680 Euro liegt.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung mit Keller und Tiefgaragenstellplatz beträgt derzeit ca. 347 Euro. Die WEG-Rücklage beläuft sich gemäß der letzten Abrechnung aus dem Jahr 2023 auf ca. 493.579 Euro (Stand: 31.12.2024). Laut den letzten drei Eigentümerprotokollen fanden seither keine kostenintensiven Entnahmen statt.

Sollte diese Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere Von Poll Finance Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können Ihnen sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote erarbeiten – gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.

Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osterburg

## Detalles de los servicios

- zentrumsnahe Lage in Osterburg
- Mehrfamilienhaus ca. 1993 errichtet
- Erdgeschosswohnung Nr. 211 gemäß Aufteilungsplan
- MEA Erdgeschosswohnung 46/10.000
- Tiefgaragenstellplatz eigenes Sondereigentum - MEA 9/10.000
- ca. 60 m² Wohnfläche
- zwei gut geschnittene Zimmer
- KST-Fenster mit Doppelverglasung
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Gaszentralheizung aus dem Baujahr
- Terrasse mit Nordwestausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 und Kellerraum Nr. 211
- Einbauküche Eigentum der Mietpartei
- aktuelles Hausgeld ca. 347 Euro
- davon ca. 323 Euro für die Wohnung und ca. 24 Euro für den Tiefgaragenstellplatz
- WEG-Rücklage ca. 493.579 Euro (Stand 31.12.2024)

Número de propiedad: 25026065 - 26135 Oldenburg – Osterburg

## Todo sobre la ubicación

Willkommen in Osterburg – einem der gefragten Stadtteile Oldenburgs! Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt, die Sie in wenigen Minuten erreichen.

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



Número de propiedad: 25026065 - 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 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.

Número de propiedad: 25026065 - 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)