

Oldenburg – Ohmstede

## Apartamento vacante de 3 habitaciones cerca de Flötenteich

Número de propiedad: 25026053a



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

PRECIO DE COMPRA: 219.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

- 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: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## De un vistazo

Número de propiedad	25026053a
Superficie habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1962

Precio de compra	219.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	184.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.07.2029	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propiedad



Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propiedad



Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propiedad



Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propiedad



Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Una primera impresión

Este apartamento desocupado de 3 habitaciones se construyó alrededor de 1962. Ubicado en la primera planta, ofrece aproximadamente 74 metros cuadrados de espacio habitable. La excelente distribución del apartamento permite disfrutar de estancias amplias y un aprovechamiento óptimo del espacio disponible. Las zonas de estar cuentan con suelo de parqué, mientras que las demás habitaciones tienen suelo de baldosas. La calefacción del apartamento se realiza mediante un sistema de suelo radiante individual instalado alrededor de 2003. La puerta del apartamento se sustituyó por una nueva de alta calidad alrededor de 2010. Ese mismo año, se instalaron ventanas de PVC de triple acristalamiento con persianas eléctricas. Todo el edificio también recibió aislamiento de fachada alrededor de 2010. El balcón y la puerta del balcón, orientados al suroeste, se sustituyeron alrededor de 2019. Este apartamento ya ha sido objeto de varias modernizaciones. Los otros cinco apartamentos del edificio aún conservan algunas puertas de entrada antiguas, instalaciones antiguas, etc., lo que contribuye a mantener bajos los costes de calefacción. El consumo medio de energía durante los últimos tres años fue de aproximadamente 3252 kWh. Dos trasteros asignados en el sótano y una zona con cerradura en el ático ofrecen amplio espacio de almacenamiento. La cuota mensual actual es de aproximadamente 288 €. El fondo de reserva para mantenimiento asciende a aproximadamente 140.157,11 € (a 31 de diciembre de 2024) y aún no se ha retirado. El propietario alquila actualmente un garaje individual frente al edificio. Este podría ser utilizado si lo solicita. Hay suficientes plazas de aparcamiento adicionales disponibles en la calle sin salida y en la zona de 30 km/h. Si este apartamento le ha interesado, esperamos su consulta. Estaremos encantados de concertar una visita. Nuestros especialistas de VON POLL FINANCE estarán encantados de asesorarle sobre todos los aspectos de la financiación inmobiliaria y, sin duda, podrán elaborar ofertas competitivas para usted, especialmente dada la situación actual del mercado.

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)