

Oldenburg – Osternburg

Appartement T3 (2 pièces) vacant et élégant, avec cuisine et salle de bains, au 1er étage, Am Wunderburgpark

CODE DU BIEN: 25026058



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56,83 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026058
Surface habitable	ca. 56,83 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	199.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	142.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Une première impression

Ce bien d'exception bénéficie d'une situation privilégiée à proximité du parc Wunderburgpark. Le complexe, composé de plusieurs immeubles et d'espaces verts bien entretenus, a été construit en 1993. Situé au dernier étage, cet appartement de deux pièces comprend une cuisine, un couloir et une salle de douche, pour une surface habitable d'environ 56,83 m². Des fenêtres PVC double vitrage et un chauffage central garantissent un confort optimal. Les sols sont carrelés, recouverts de parquet clipsable et, dans la cuisine, de vinyle adhésif. Le spacieux séjour, baigné de lumière naturelle grâce à sa large baie vitrée donnant sur le jardin, offre une atmosphère de véranda. Deux balcons étroits et un balcon plus spacieux complètent ce bien. Une cave privative offre un espace de rangement pratique, et une place de parking souterrain est également incluse. Le bail actuel se termine le 30 novembre, l'appartement est donc disponible immédiatement. Le loyer net s'élève à 560 € pour l'appartement et à 40 € pour la place de parking, auxquels s'ajoutent les frais de chauffage et de fonctionnement. Ce bien se prête aussi bien à un investissement locatif qu'à une résidence principale après le départ du locataire. La cuisine équipée actuelle appartient au locataire ; toutefois, son acquisition est possible, le prix étant convenu directement avec ce dernier. Nos spécialistes de Von Poll Finance se tiennent à votre disposition pour vous conseiller sur tous les aspects du financement immobilier et vous préparer des offres compétitives. N'hésitez pas à nous appeler au +49 441-9984050 ou à nous écrire à oldenburg@von-poll.com ; nous serons ravis de vous faire visiter ce bien.

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Détails des commodités

- attraktive Lage
- bezugsfreie Obergeschosswohnung zum 01.12.25
- Baujahr ca. 1993
- Wohnfläche ca. 56,83 m²
- 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.

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com