

Oldenburg / Osternburg – Osternburg

# Kapitalanlage Am Wunderburgpark

CODE DU BIEN: 25026070



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

PRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 32,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – 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: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026070
Surface habitable	ca. 32,31 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	99.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état

CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
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: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – 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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg**

## Une première impression

Diese besondere Liegenschaft präsentiert sich am Wunderburgpark in attraktiver Lage. Das Areal mit mehreren Mehrfamilienhäusern und gepflegten Grünflächen wurde ca. 1993 errichtet und bietet ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung ist als praktisches Einzimmerapartment konzipiert und verfügt über ein Wohn-/Schlaf-/Esszimmer, eine Kochnische, einen Flur sowie ein Duschbad. Die Wohnfläche beträgt ca. 32 m². Bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für gute Lichtverhältnisse und eine zentrale Heizungsanlage gewährleistet zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein eigener Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist zum 1. März bezugsfrei. Sie eignet sich somit sowohl für die Eigennutzung als auch als Kapitalanlage zur Weitervermietung.

Gerne beraten Sie unsere Von Poll Finance-Spezialisten in allen Fragen der Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 0441 9984050 oder Ihre E-Mail an [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und darauf, Ihnen diese Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg**

## Détails des commodités

- attraktive Lage
- freierdende Erdgeschosswohnung
- Baujahr 1993
- Wohnfläche ca. 32 m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster, doppelverglast
- Zentrale Heizungsanlage
- Einbauküche/Pantry \*
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- kleine Terrasse
- eigener Kellerraum
- eigener Tiefgaragenstellplatz

Die Wohnung wird zum 01.03.2026 frei.

Die bisherige Nettokaltmiete für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz beträgt 400 Euro.

Zum aktuell gültigen Wirtschaftsplan (von Mai 2024 bis April 2025) gibt es folgende Informationen:

- Das umlagefähige Hausgeld beträgt 1.380,51 Euro.
- Das nicht umlagefähige Hausgeld beträgt 989,92 Euro.

\* im Preis enthalten

**CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt zentral direkt am Wunderburgpark. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Busverbindungen in die nahe gelegene Innenstadt sind teils fußläufig erreichbar und ansonsten bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto zu erreichen.

Oldenburg, die Wissenschaftsstadt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der Nordsee, steht für eine hohe Lebensqualität. Gepflegte Wohnquartiere mit ansprechender Bebauung prägen das Stadtbild. Die charmante Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften und Gastronomiebetrieben lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Auch die sehr gute Infrastruktur trägt zum attraktiven Wohn- und Lebensumfeld bei. Besonders geschätzt wird zudem die Nähe zum rund 15 Autominuten entfernten, renommierten Kur- und Erholungsort Bad Zwischenahn.

Verkehrsanbindung: Oldenburg überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung. Über die Autobahnen A28 und A29 sind die Niederlande, das Ruhrgebiet, die Küstenregionen und weitere Ziele in Norddeutschland gut erreichbar. Der Hauptbahnhof verfügt über ein starkes Schienennetz inklusive ICE-Verbindungen bis nach München. Der internationale Flughafen Bremen ist nur etwa 30 Fahrminuten entfernt.

**CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg**

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25026070 - 26135 Oldenburg / Osternburg – 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](mailto:oldenburg@von-poll.com)

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

---

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