

Oldenburg – Ohmstede

# Appartement vacant de 3 pièces près de Flötenteich

CODE DU BIEN: 25026053a



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

PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

- 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: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026053a
Surface habitable	ca. 74 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1962

Prix d'achat	219.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.07.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	184.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Une première impression

Cet appartement vacant de 3 pièces a été construit vers 1962. Situé au premier étage, il offre environ 74 mètres carrés de surface habitable. Son agencement est très bien pensé, offrant des pièces spacieuses et une utilisation optimale de l'espace. Les pièces de vie sont revêtues de parquet, tandis que les autres pièces sont carrelées.

L'appartement est chauffé par un système de chauffage au sol individuel installé vers 2003. La porte d'entrée a été remplacée par une porte neuve de haute qualité vers 2010. La même année, des fenêtres à triple vitrage en PVC avec volets roulants électriques ont été installées. L'ensemble de l'immeuble a également bénéficié d'une isolation de façade vers 2010. Le balcon exposé sud-ouest et sa porte-fenêtre ont été remplacés vers 2019. Cet appartement a déjà fait l'objet de plusieurs modernisations. Les cinq autres appartements de l'immeuble conservent encore des portes d'entrée et des équipements plus anciens, ce qui contribue à limiter les coûts de chauffage. La consommation énergétique moyenne des trois dernières années a été d'environ 3 252 kWh. Deux caves et un espace de rangement privatif dans les combles offrent un volume de stockage conséquent. Les charges mensuelles s'élèvent actuellement à environ 288 €. Le fonds de réserve pour l'entretien représente environ 140 157,11 € (au 31 décembre 2024) et n'a pas encore été utilisé. Le propriétaire loue actuellement un garage individuel devant l'immeuble. Ce garage peut être repris sur demande. Des places de stationnement supplémentaires sont disponibles dans l'impasse et la zone limitée à 30 km/h. Si cet appartement vous intéresse, nous serons ravis de recevoir votre demande. Nous serons heureux d'organiser une visite. Nos spécialistes de VON POLL FINANCE se feront un plaisir de vous conseiller sur tous les aspects du financement immobilier et pourront vous proposer des offres compétitives, notamment compte tenu de la conjoncture actuelle.

CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Détails des commodités

- stadtnahe Lage nahe 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)

CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Ohmstede, unweit der angrenzenden Stadtteile Donnerschwee und Nadorst. Der beliebte Flöteenteich, 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.

CODE DU BIEN: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Plus d'informations

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 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: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## 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)