

Oldenburg - Osternburg

Sanierte 2-Zimmer Wohnung in zentrumsnaher Lage!

CODE DU BIEN: 26026013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26026013	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 67 m ²	Type	Attique
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1994	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	94.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

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

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Une première impression

Diese Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr ca. 1994 verfügt über eine Wohnfläche von etwa 67 m² und zeichnet sich durch einen funktionalen Grundriss aus. Circa im Jahr 2017 wurde die Wohnung umfassend saniert und befindet sich heute in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein ca. 26 m² großes Wohnzimmer, und eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare. Das Tageslichtbad ist mit einer bodentiefen Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Im Bad sind Fliesen verlegt, in den übrigen Räumen Laminat.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die erst ca. 2020 erneuert wurde. Die verbauten KST-Fenster mit Isolierverglasung stammen aus dem Baujahr des Mehrfamilienhauses.

Zur Wohnung gehört ein fest zugeordneter Stellplatz, der zusätzlichen Komfort bietet und die Parkplatzsuche erleichtert. Ein eigener Kellerraum stellt weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände zur Verfügung. Ein Balkon mit Süd-West-Ausrichtung rundet das Gesamtpaket ab.

Die Wohnung ist grundsätzlich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage geeignet. Das Mietverhältnis existiert seit dem 01.07.2023. Aktuell wird eine jährliche Nettokaltmiete von 8.340 Euro erzielt.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich aktuell auf ca. 245 Euro, wovon ca. 171 Euro umlagefähig sind.

Sollte diese Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie bitte nicht und

stellen Ihre Kontaktanfrage. Gerne vereinbaren wir nach Absprache einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere Experten von VON POLL FINANCE stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten Ihnen im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Détails des commodités

- stadtnahe Lage im zentralen Stadtteil Oldenburgs
- gute Verkehrsanbindung
- gute Versorgung des täglichen Bedarfs
- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Einheiten
- davon 8 Wohnungen und 1 Gewerbe im EG
- Baujahr ca. 1994
- Wohnfläche ca. 67 m²
- MEA 402,28 / 10.000
- Dachgeschosswohnung mit funktionalem Grundriss
- umfassende Sanierung im Jahr ca. 2017
- gepflegter, zeitgemäßer Zustand
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Fliesen im Bad, Laminat in den weiteren Räumen
- Gaszentralheizung erneuert ca. 2020
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung ca. 1994
- Balkon mit Süd-West-Ausrichtung
- fest zugeordneter Stellplatz
- eigener Kellerraum
- zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage
- bestehendes Mietverhältnis seit: 01.07.2023
- jährliche Nettokaltmiete: 8.340 €
- Hausgeld aktuell ca. 245 Euro, ca. 171 Euro umlagefähig

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Tout sur l'emplacement

Willkommen in Osternburg – einem der zentralen Stadtteile Oldenburgs! Die Wohnung befindet sich in stadtnaher Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt, die Sie je nach Verkehrsmittel in etwa zehn bis 15 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 eine hohe Lebensqualität. Gepflegte Wohngebiete, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie sowie eine sehr gute Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum Kurort Bad Zwischenahn mit Rhododendrenpark (Blütezeit Mai–Juni) und dem Zwischenahner Meer lädt zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.

Als ehemalige Residenz- und Wissenschaftsstadt überzeugt Oldenburg zudem durch gute Verkehrsanbindungen: Die Autobahnen A28 und A29 verbinden die Stadt mit dem Ruhrgebiet, den Niederlanden und der Nordseeküste. Bahnverbindungen, unter anderem mit ICE-Anschluss, sowie der rund 30 Minuten entfernte Flughafen Bremen ermöglichen auch eine gute überregionale Erreichbarkeit.

CODE DU BIEN: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Contact

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

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