Oldenburg – Osternburg

Bezugsfreie stilvolle 2 ZKB Wohnung 1.OG Am Wunderburgpark

??????? ????????: 25026058

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 56,83 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25026058
?????????	ca. 56,83 m²
??????	1
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1993
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	199.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	????????

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.11.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	142.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1993

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?? ???????

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?? ???????

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?? ???????

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?? ???????

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?? ???????

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

??? ????? ????????

Am Wunderburgpark präsentiert sich diese besondere Liegenschaft in attraktiver Lage. Das Areal mit mehreren Mehrfamilienhäusern und gepflegten Grünflächen wurde 1993 errichtet.

Die zum Verkauf stehende Obergeschosswohnung ist als 2-Zimmer-Apartment mit Küche, Flur und Duschbad konzipiert und bietet eine Wohnfläche von ca. 56,83 m². Kunststofffenster mit Doppelverglasung sowie eine zentrale Heizungsanlage sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Die Böden sind mit Fliesen, Klick-Laminat und – in der Küche – Klebe-Vinyl ausgestattet.
Highlight: Das großzügige Wohnzimmer verfügt über ein großes Fensterelement; die breite Glasfront sorgt für gute Lichtverhältnisse und eine nahezu wintergartenähnliche Atmosphäre – mit Ausblick in den Gartenbereich.

Zusätzlichen Mehrwert schaffen zwei schmale Austrittsbalkone sowie ein weiterer, regulärer Balkon. Ein eigener Kellerraum bietet praktischen Stauraum; außerdem steht ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung.

Das Mietverhältnis ist zum 30. November gekündigt, die Wohnung kann also Bezugsfrei übernommen werden. Aktuell beträgt die Nettokaltmiete für die Wohnung 560 €, für die Tiefgarage 40 €, hinzu kommen die Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen. Damit eignet sich das Objekt sowohl als Kapitalanlage (Weitervermietung) als auch für die Eigennutzung nach Auszug des Mieters. Die vorhandene Einbauküche steht im Eigentum des Mieters, eine Übernahme ist nach Absprache möglich, der Kaufpreis wird direkt mit dem Mieter vereinbart.

Gerne beraten Sie unsere eigenen 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 und darauf, Ihnen diese Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

????????????? ??? ???????

- 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.

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

????? ???????????

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 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 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.

??????? ????????: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com