

Oldenburg – Osternburg

## Üres, stílusos, 2 szobás lakás konyhával és fürdoszobával, 1. emelet, Am Wunderburgpark

VP azonosító: 25026058



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 56,83 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Áttekintés

VP azonosító	25026058
Hasznos lakótér	ca. 56,83 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1993
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	199.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 0441 - 99 84 050

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

**VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## Az elso benyomás

Ez a kivételes ingatlan vonzó helyen, a Wunderburgpark közelében található. A több lakóépületbol és jól karbantartott zöldterületekbol álló komplexumot 1993-ban építették. A legfelso emeleti, kétszobás lakás konyhával, eloszobával és zuhanyzóval, körülbelül 56,83 m<sup>2</sup> lakóterülettel. A dupla üvegezésű PVC ablakok és a központi futés biztosítja a kényelmes életvitelt. A padlóburkolatok járólapjal, klickk-záras laminált padlóval és – a konyhában – öntapadós vinyllel borítottak. A tágas nappali kiemelkedik egy nagy ablakkal; a széles üveghomlokzat boséges természetes fényt és szinte télikertszerű hangulatot biztosít – kilátással a kertre. Két keskeny erkély és egy további, teljes méretű erkély tovább növeli az értéket. A privát pince praktikus tárolóhelyet kínál, és egy privát mélygarázs-beálló is tartozik hozzá. A jelenlegi bérleti szerződés november 30-án jár le, így a lakás azonnal beköltözhető. A lakás jelenlegi nettó bérleti díja 560 euró, a mélygarázs-beállóé pedig 40 euró, plusz a futési és üzemeteltetési költségek elolegei. Ezáltal az ingatlan alkalmas minden befektetésként (további bérbeadás céljából), minden pedig saját tulajdonú lakásként a bérlo kiköltözése után. A meglévo beépített konyha a bérlo tulajdonában van; azonban megállapodás szerint megvásárolható, a vételáról közvetlenül a bérlovel kell megállapodni. Von Poll Finance szakértoink örömmel adnak tanácsot az ingatlanfinanszírozás minden aspektusában, és versenyképes ajánlatokat készítenek Önnel. Várjuk hívását a +49 441-9984050 telefonszámon vagy az [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) címen írt e-mailjét, és személyesen is bemutatjuk Önnel az ingatlant.

VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Részletes felszereltség

- attraktive Lage
- bezugsfreie Obergeschosswohnung zum 01.12.25
- Baujahr ca. 1993
- Wohnfläche ca. 56,83 m<sup>2</sup>
- 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.

**VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## További információ / adatok

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 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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