

Oldenburg – Ohmstede

## Üres 3 szobás lakás Flötenteich közelében

VP azonosító: 25026053a



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

VÉTELÁR: 219.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 74 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

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

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25026053a             |
| Hasznos lakótér | ca. 74 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 2                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1962                  |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 219.000 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 184.70 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 18.07.2029                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1962                    |

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Az első benyomás

Ez az üres, 3 szobás lakás 1962 körül épült. Az első emeleten található, körülbelül 74 négyzetméter lakóteret kínál. A lakás nagyon jó elrendezésű, tágas szobákat és a rendelkezésre álló tér optimális kihasználását eredményezi. A nappaliban parketta, míg a többi szobában járólappal rendelkezik. A lakást egyedi padlófűtés biztosítja, amelyet 2003 körül telepítettek. A lakás ajtaját 2010 körül egy új, kiváló minőségű ajtóra cserélték. Ugyanebben az évben háromrétegű üvegezésű PVC ablakokat szereltek be elektromos redonyokkal. Az egész épület homlokzati szigetelést is kapott 2010 körül. A délnyugati fekvésű erkélyt és erkélyajtót 2019 körül cserélték. A lakás már számos korszerűsítéssel esett át. Az épület többi öt lakásában még mindig vannak régebbi bejárati ajtók, régebbi épületgépészeti rendszerek stb., ami segít alacsonyan tartani a tényleges fűtési költségeket. Az elmúlt három év átlagos energiafogyasztása körülbelül 3252 kWh volt. Két kijelölt pincehelyiség és egy zárható rész a padlásán bőséges tárolóhelyet kínál. A jelenlegi havi rezsi körülbelül 288 euró. A karbantartási tartalékalap körülbelül 140 157,11 eurót tesz ki (2024. december 31-i állapot szerint), és még nem került felhasználásra. A tulajdonos jelenleg egyetlen garázst bérel az épület előtt. Ez a lehetőség potenciálisan átvethető. Elegendő további parkolóhely áll rendelkezésre a zsákutcában és a 30 km/h-s zónában. Amennyiben ez a lakás felkeltette érdeklődését, várjuk megkeresését. Örömmel egyeztetünk Önnek egy megtekintési időpontot. VON POLL FINANCE szakértőink örömmel adnak tanácsot az ingatlanfinanszírozás minden aspektusában, és minden bizonnyal versenyképes ajánlatokat tudnak kidolgozni Önnek – különösen a jelenlegi piaci helyzetre való tekintettel.

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## 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 felelősségkizárásához*

---

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