

Oldenburg - Osternburg

Sanierte 2-Zimmer Wohnung in zentrumsnaher Lage!

VP azonosító: 26026013



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 67 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

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

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Áttekintés

| | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító | 26026013 | Vételár | 199.000 EUR |
| Hasznos lakótér | ca. 67 m ² | Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Emelet | 2 | | |
| Szobák | 2 | | |
| Hálósobák | 1 | | |
| Fürdőszobák | 1 | Modernizálás / felújítás | 2020 |
| Építés éve | 1994 | Az ingatlan állapota | Részleges Felújított |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely | Kivitelezési módszer | Szilárd |
| | | Felszereltség | Erkély |

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás | Gáz | Végso energiafogyasztás | 94.00 kWh/m ² a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 10.01.2028 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C |
| Energiaforrás | Gáz | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1994 |

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Az ingatlan



VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Az ingatlan



VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Az ingatlan



VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Az ingatlan



VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

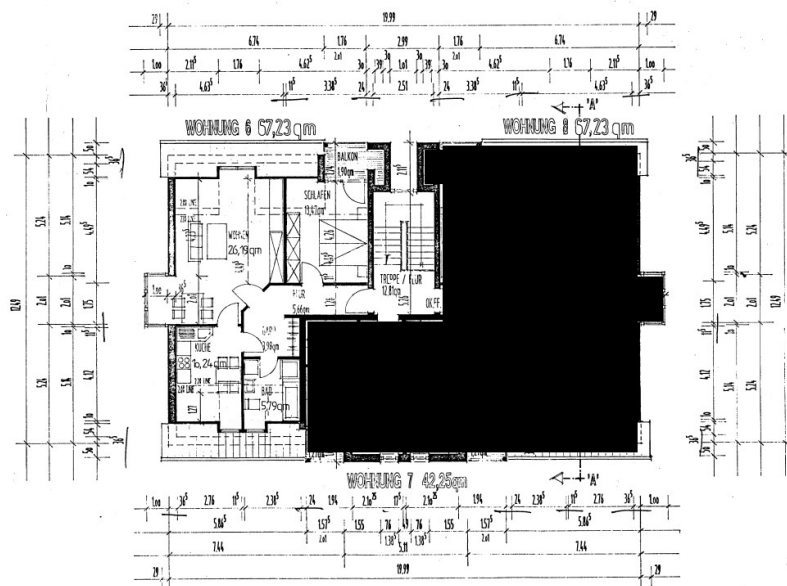
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Alaprajzok



DACHGESCHOSS M. 1 : 100

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com