

Oldenburg – Osternburg

## Appartamento bilocale libero ed elegante con cucina e bagno, 1° piano, Am Wunderburgpark

**Codice oggetto: 25026058**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,83 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |   |
|---------------------|--------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25026058                 | Prezzo d'acquisto      | 199.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 56,83 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano   |
| Piano               | 1                        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 2                        | Caratteristiche        | Balcone   |
| Camere da letto     | 1                        |                        |   |
| Bagni               | 1                        |                        |   |
| Anno di costruzione | 1993                     |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |                        |   |

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 142.00 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.11.2028    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà è situata in una posizione privilegiata vicino al Wunderburgpark. Il complesso, composto da diversi edifici residenziali e spazi verdi ben curati, è stato realizzato nel 1993. L'appartamento all'ultimo piano in vendita è un bilocale con cucina, corridoio e bagno con doccia, che offre circa 56,83 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Finestre in PVC con doppi vetri e un impianto di riscaldamento centralizzato garantiscono un soggiorno confortevole. I pavimenti sono rifiniti con piastrelle, laminato a incastro e, in cucina, vinile adesivo. Un punto forte è l'ampio soggiorno, caratterizzato da un'ampia finestra; l'ampia vetrata garantisce un'abbondante luce naturale e un'atmosfera quasi da veranda, con vista sul giardino. Due balconi stretti e un ulteriore balcone di grandi dimensioni aggiungono ulteriore valore. Una cantina privata offre un pratico spazio di stoccaggio e un posto auto sotterraneo privato è incluso. L'attuale contratto di locazione termina il 30 novembre, quindi l'appartamento è disponibile per l'occupazione immediata. L'affitto netto attuale per l'appartamento è di 560 € e per il posto auto sotterraneo di 40 €, oltre ad acconti per riscaldamento e spese di gestione. Questo rende l'immobile adatto sia come investimento (per una locazione continuativa) sia come proprietà di proprietà dopo il trasloco dell'inquilino. La cucina componibile esistente appartiene all'inquilino; tuttavia, è possibile acquistarla previo accordo, con un prezzo d'acquisto concordato direttamente con l'inquilino. I nostri specialisti Von Poll Finance saranno lieti di consigliarvi su tutti gli aspetti del finanziamento immobiliare e di preparare per voi offerte competitive. Saremo lieti di ricevere una vostra chiamata al numero +49 441-9984050 o di inviarvi un'e-mail a [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) per mostrarvi questo immobile di persona.

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25026058 - 26135 Oldenburg – Osternburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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