

Oldenburg – Ohmstede

## Appartamento trilocale libero vicino a Flötenteich

**Codice oggetto: 25026053a**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

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

Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026053a
Superficie netta	ca. 74 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1962

Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	184.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.07.2029	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La proprietà



Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La proprietà



Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La proprietà



Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La proprietà



Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

## La proprietà

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

**Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## Una prima impressione

Questo appartamento trilocale libero è stato costruito intorno al 1962. Situato al primo piano, offre circa 74 metri quadrati di superficie abitabile. L'appartamento presenta un'ottima distribuzione degli spazi, che si traduce in ambienti spaziosi e un utilizzo ottimale dello spazio disponibile. Le zone giorno sono pavimentate in parquet, mentre le altre stanze hanno pavimenti in piastrelle. L'appartamento è riscaldato da un sistema di riscaldamento a pavimento individuale installato intorno al 2003. La porta d'ingresso è stata sostituita con una nuova porta di alta qualità intorno al 2010. Nello stesso anno sono state installate finestre in PVC con tripli vetri e tapparelle elettriche. L'intero edificio è stato inoltre isolato termicamente intorno al 2010. Il balcone esposto a sud-ovest e la portafinestra sono stati sostituiti intorno al 2019. Questo appartamento è già stato sottoposto a diversi lavori di ammodernamento. Gli altri cinque appartamenti dell'edificio presentano ancora alcune porte d'ingresso e impianti tecnici datati, ecc., il che contribuisce a mantenere bassi i costi di riscaldamento effettivi. Il consumo energetico medio negli ultimi tre anni è stato di circa 3.252 kWh. Due ripostigli assegnati in cantina e un locale chiudibile a chiave in soffitta offrono ampio spazio di stoccaggio. Le attuali spese condominiali mensili ammontano a circa 288 €. Il fondo di riserva per la manutenzione ammonta a circa 140.157,11 € (al 31 dicembre 2024) e non è ancora stato utilizzato. Il proprietario affitta attualmente un garage singolo di fronte all'edificio. Questo può essere preso in consegna su richiesta. Sono disponibili ulteriori posti auto sufficienti all'interno della strada senza uscita e nella zona a 30 km/h. Se questo appartamento ha suscitato il vostro interesse, saremo lieti di rispondere alla vostra richiesta. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. I nostri specialisti VON POLL FINANCE saranno lieti di consigliarvi su tutti gli aspetti del finanziamento immobiliare e potranno certamente elaborare offerte competitive per voi, soprattutto considerando l'attuale situazione di mercato.

**Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## Dettagli dei servizi

- stadtnahe Lage Nähe 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)

**Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Ohmstede, unweit der angrenzenden Stadtteile Donnerschwee und Nadorst. Der beliebte Flötenteich, 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.

**Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

**Codice oggetto: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede**

## 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)