

Oldenburg - Osternburg

# Sanierte 2-Zimmer Wohnung in zentrumsnaher Lage!

*Codice oggetto: 26026013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

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

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26026013	Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Superficie netta	ca. 67 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1994	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.01.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

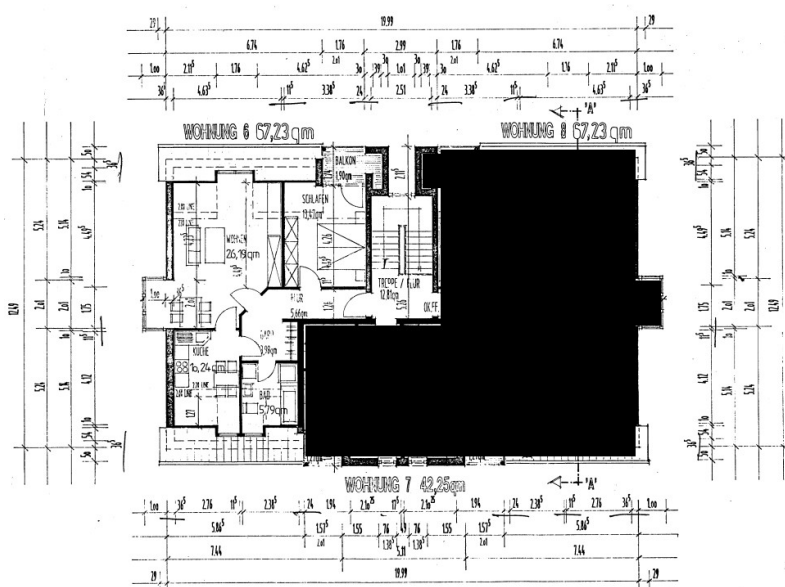
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg

## Planimetrie



DACHGESCHOSS M. 1 : 100

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Una prima impressione

Diese Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr ca. 1994 verfügt über eine Wohnfläche von etwa 67 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Dettagli dei servizi

- 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 m<sup>2</sup>
- 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

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26026013 - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Partner di contatto

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

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)