Oldenburg – Ohmstede

Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung nahe Flötenteich

Número da propriedade: 25026053a

PREÇO DE COMPRA: 219.000 EUR • **ÁREA:** ca. 74 m^2 • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Numa vista geral

Número da propriedade	25026053a
Área	ca. 74 m²
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1962

Preço de compra	219.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	18.07.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	184.70 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

O imóvel

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

O imóvel

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

O imóvel

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

O imóvel

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

O imóvel

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

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Uma primeira impressão

Diese bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung wurde ca. 1962 erbaut. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von rund 74 m². Die Wohnung ist sehr gut geschnitten, sodass die Wohnräume entsprechend groß sind und die vorhandene Fläche optimal ausgenutzt wurde.

Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet, in den übrigen Räumen sind Fliesen verlegt. Die Wohnung wird mittels einer ca. 2003 installierten Etagenheizung beheizt. Die Wohnungstür wurde ca. 2010 durch eine neue, hochwertige Tür ersetzt. Im selben Jahr wurden Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden installiert. Zudem erhielt das gesamte Gebäude ca. 2010 eine Fassadendämmung. Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon und die Balkontür wurden ca. 2019 erneuert.

Insgesamt wurden bei dieser Wohnung bereits mehrere Modernisierungen umgesetzt. Bei den anderen fünf Wohneinheiten des Gebäudes sind teilweise noch ältere Wohnungseingangstüren, ältere Anlagentechnik usw. vorhanden, sodass sich die tatsächlichen Heizkosten gering halten. Der durchschnittliche Verbrauch der letzten drei Jahre betrug ca. 3.252 kWh.

Zwei zugeordnete Kellerräume sowie ein abschließbarer Bereich auf dem Spitzboden bieten ausreichend Stauraum.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 288 Euro. Die Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 140.157,11 Euro (Stand: 31.12.2024) und wurde bisher nicht entnommen.

Der Eigentümer mietet derzeit eine Einzelgarage vor dem Gebäude. Diese kann nach Rücksprache gegebenenfalls übernommen werden. Innerhalb der Sackgasse und Tempo-30-Zone sind ansonsten ausreichend weitere Stellplätze vorhanden.

Sollte diese Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere VON POLL FINANCE Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können Ihnen sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote erarbeiten – gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation.

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Detalhes do equipamento

- 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 m²
- 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)

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.7.2029.
Endenergiebedarf beträgt 184.70 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 25026053a - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com