

Oldenburg - Osternburg

# Kompakt & durchdacht – 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage

*Número da propriedade: 25026065n*



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

**PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg**

- 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: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25026065n	Preço de compra	199.000 EUR
Área	ca. 60 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Terraço
Casas de banho	1		
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.11.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg

## O imóvel



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)

**Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Uma primeira impressão

Die Erdgeschosswohnung verfügt über zwei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich in einer bevorzugten Lage direkt am Wunderburgpark.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1993 in massiver Bauweise errichtet. Das Objekt verfügt über einen Keller und eine Tiefgarage. Zur Wohnung gehören ein ca. 7 m<sup>2</sup> großer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Letzterer ist als Sondereigentum deklariert und mit der Wohnung verbunden.

Die Wohnung ist mit bodentiefen, doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen belegt. Das Tageslichtbad ist mit einem Waschmaschinenanschluss und einer Dusche ausgestattet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung, die im Baujahr installiert wurde.

Die Erdgeschosswohnung verfügt außerdem über eine Terrasse mit Blick auf einen kleinen Teich, der zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2022 vermietet. Zum 01.01.2026 erfolgte eine Mietanpassung, sodass die monatliche Nettokaltmiete fortan bei ca. 640 Euro bzw. jährlich bei ca. 7.680 Euro liegt.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung mit Keller und Tiefgaragenstellplatz beläuft sich derzeit auf ca. 347 Euro. Die WEG-Rücklage beläuft sich gemäß der letzten Abrechnung aus dem Jahr 2023 auf ca. 493.579 Euro (Stand: 31.12.2024). Seither wurden keine kostenintensiven Entnahmen vorgenommen.

Wenn wir Ihr Interesse an dieser Wohnung geweckt haben, zögern Sie bitte nicht,

uns zu kontaktieren. 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.

**Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Detalhes do equipamento

- zentrumsnahe Lage in Osternburg
- Mehrfamilienhaus ca. 1993 errichtet
- Erdgeschosswohnung Nr. 211 gemäß Aufteilungsplan
- MEA Erdgeschosswohnung 46/10.000
- Tiefgaragenstellplatz eigenes Sondereigentum - MEA 9/10.000
- ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei gut geschnittene Zimmer
- KST-Fenster mit Doppelverglasung
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Gaszentralheizung aus dem Baujahr
- Terrasse mit Nordwestausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 und Kellerraum Nr. 211
- Einbauküche Eigentum der Mietpartei
- aktuelles Hausgeld ca. 347 Euro
- davon ca. 323 Euro für die Wohnung und ca. 24 Euro für den Tiefgaragenstellplatz
- WEG-Rücklage ca. 493.579 Euro (Stand 31.12.2024)

**Número da propriedade: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Tudo sobre a localização

Willkommen in Osternburg – einem der gefragten Stadtteile Oldenburgs! Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt, die Sie in wenigen 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 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: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Outras informações

**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: 25026065n - 26135 Oldenburg - Osternburg**

## Pessoa de contacto

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

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)

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

---

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