Oldenburg – Osternburg

Nur 10 Minuten ins Zentrum: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Osternburg

Objektnummer: 25026065g



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25026065g
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993

Kaufpreis	180.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	142 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

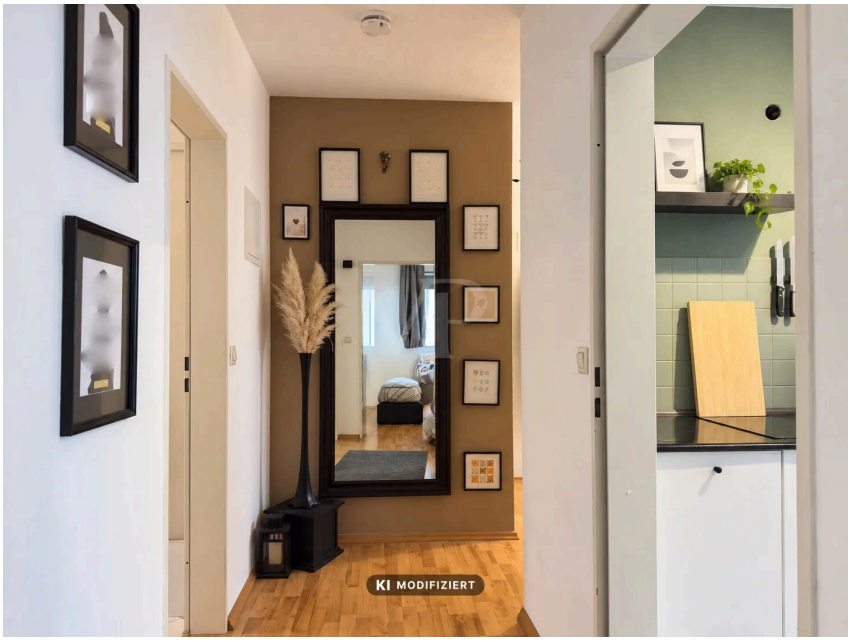
Die Immobilie





Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus wurde ca. 1993 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in bevorzugter Lage direkt am Wunderburgpark. Die Wohnanlage verfügt über ein Kellergeschoss sowie eine Tiefgarage. Die angebotene Erdgeschosswohnung bietet ca. 60 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Zimmer, und umfasst zudem einen ca. 7 m² großen Kellerraum. Abgerundet wird das Angebot durch eine Terrasse mit Blick auf einen kleinen Teich, der zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Die Wohnung ist mit bodentiefen, doppelverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen versehen. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung aus dem Baujahr.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2022 vermietet. Zum 01.01.2026 erfolgte eine Mietanpassung, sodass die Nettokaltmiete nun ca. 640 Euro monatlich bzw. ca. 7.680 Euro jährlich beträgt.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beläuft sich derzeit auf ca. 323 Euro. Die WEG-Rücklage beträgt gemäß der letzten Abrechnung aus dem Jahr 2023 ca. 493.579 Euro (Stand: 31.12.2024). Seitdem wurden keine größeren Entnahmen vorgenommen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional als separates Sondereigentum für 15.000 Euro erworben werden.

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.

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Ausstattung und Details

- zentrumsnahe Lage in Osternburg
- Mehrfamilienhaus ca. 1993 errichtet
- Erdgeschosswohnung Nr. 211 gemäß Aufteilungsplan
- MEA Erdgeschosswohnung 46/10.000
- ca. 60 m² 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
- eigener, separater Kellerraum Nr. 211
- Einbauküche Eigentum der Mietpartei
- aktuelles Hausgeld ca. 323 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)
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 255 eigenes Sondereigentum - MEA 9/10.000
- kann optional für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25026065g - 26135 Oldenburg – Osternburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com