Oldenburg – Bürgerfelde

Solide vermietete 2-Zimmer-Wohnung nahe des kleinen Bürgerbuschs

Objektnummer: 26026053



KAUFPREIS: 180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

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

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26026053
Wohnfläche	ca. 62 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1981

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

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	100 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Die Immobilie

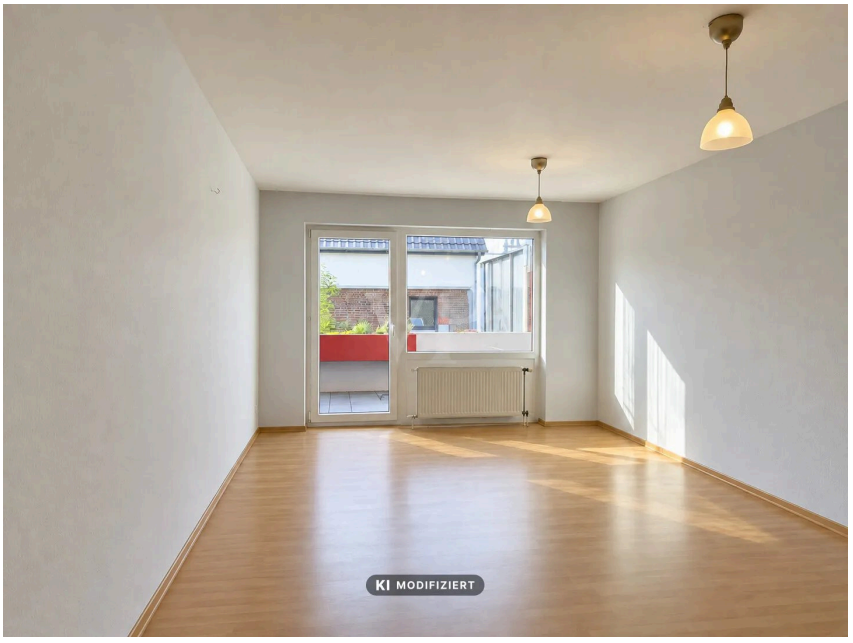




Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

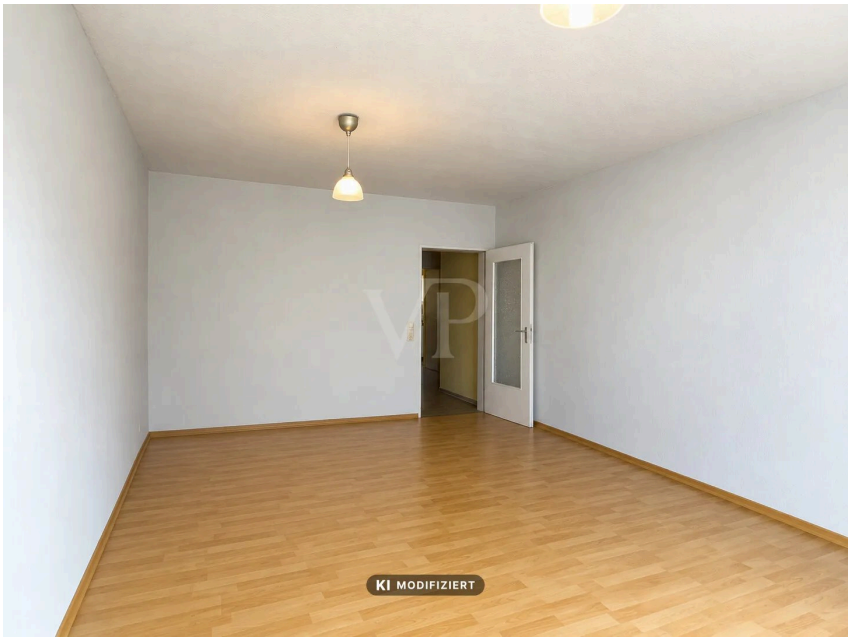
Die Immobilie

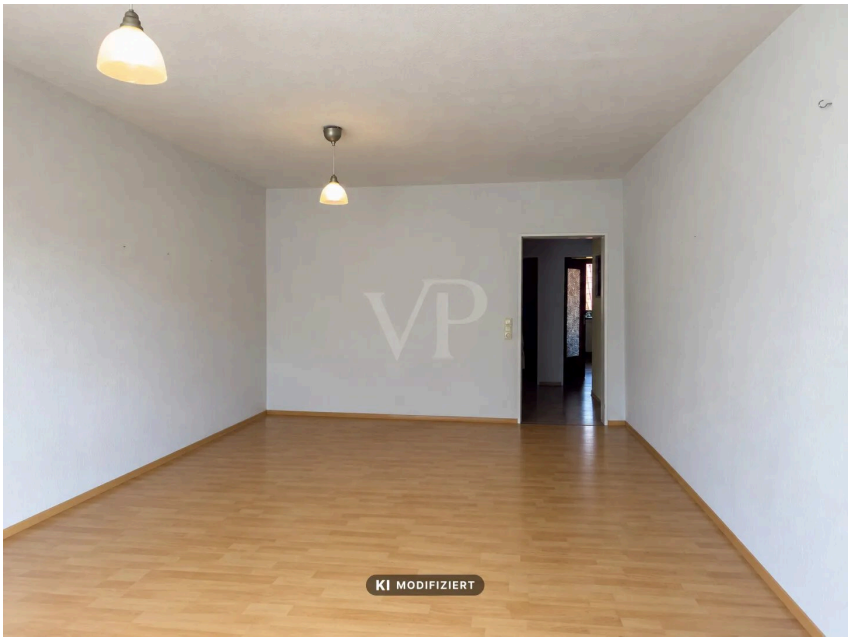




Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

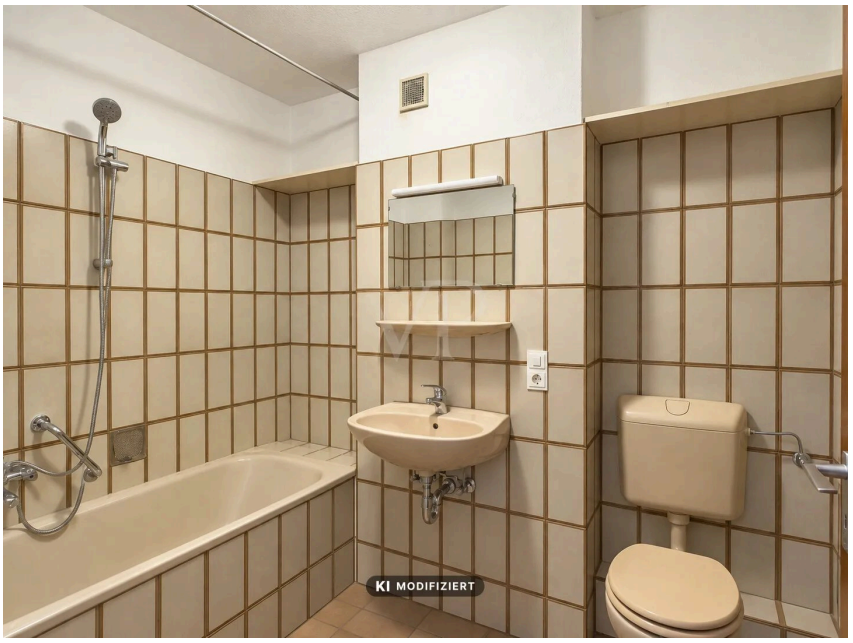
Die Immobilie





Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

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: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Ein erster Eindruck

In direkter Lage am Kleinen Bürgerbusch wurde ca. 1981 ein Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten errichtet. Das Haus erstreckt sich mit jeweils elf Wohnungen auf zwei Hauseingänge. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss des linken Hauseingangs.

Sie verfügt über ca. 62 m² Wohnfläche, die sich auf zwei großzügige Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer verteilen. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

Vorhandenes Mobiliar und persönliche Gegenstände wurden nach Rücksprache mit der Mietpartei mittels KI entfernt.

Der großzügige Balkon wurde ca. 2019 saniert, ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet sonnige Stunden am Tag.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Auf dem Grundstück vor dem Gebäude befinden sich diverse Parkplätze zur freien Auswahl.

Die Gaszentralheizung für die linke Gebäudehälfte wurde ca. 2001 erneuert.

Die Wohnung ist mit doppelverglasten Holzfenstern ausgestattet. Das große Fenster mit der Balkontür im Wohnzimmer wurde ca. 2023 erneuert. Die beiden anderen Fenster stammen aus dem Baujahr des Hauses.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 5.760 Euro. Das aktuelle Hausgeld beträgt ca. 170 Euro.

Die Mietpartei würde eine Fortführung des Mietvertrags begrüßen.

Wenn diese Wohnung Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE-Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 22 Einheiten, verteilt auf 2 Hauseingänge
- massive Bauweise mit Walmdach
- 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss
- MEA 50,63 / 1.000
- Wohnung Nr. 20 laut Aufteilungsplan
- ca. 62 m² Wohnfläche
- gepflegter Allgemeinzustand
- Bodenbeläge umfassen Fliesen, Laminat und Vinyl
- innenliegendes Bad mit Duschwanne und Waschmaschinenanschluss
- doppelverglaste Holzfenster, ca. 1981 und 2023
- Gaszentralheizung ca. 2001
- zugeordneter Kellerraum
- diverse Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude
- niedriges Hausgeld, ca. 170 Euro monatlich
- jährliche Nettokaltmiete ca. 5.760 Euro
- Einbauküche gehört zur Mietpartei

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

Alles zum Standort

Oldenburg präsentiert sich als stabiler, gut angebundener Regionalstandort mit verlässlicher Nachfragebasis und hoher Lebensqualität. Für Kapitalanleger ist die solide Marktstabilität interessant: Die Stadt profitiert von einer diversifizierten Nutzergruppe aus Studierenden, Berufstätigen, Familien und älteren Haushalten.

Bürgerfelde ergänzt dieses Profil als etablierter, überwiegend wohngeprägter Stadtteil mit gewachsener Struktur und guter Nähe zur Innenstadt. Die Lage überzeugt durch alltagsnahe Infrastruktur, stabile Nachfrage und die Einbindung in den Oldenburger Arbeits- und Bildungsmarkt.

Mehrere Kindertagesstätten, die Grundschule Dietrichsfeld sowie gut erreichbare weiterführende Bildungsangebote und die Universität prägen das Umfeld. Der öffentliche Nahverkehr ist mit den Haltestellen Mittelweg, Brookweg-C und Brookweg gut angebunden, ergänzt durch den Bahnhof Oldenburg-Wechloy.

Für die tägliche Versorgung stehen Supermärkte wie aktiv & irma, Netto Marken-Discount und Aldi in kurzer Distanz zur Verfügung. Auch die medizinische Infrastruktur mit der Pluspunkt-Apotheke Alexanderstraße sowie weiteren Arzt- und Zahnarztpraxen ist überzeugend aufgestellt.

Parks, Spielplätze, Sportangebote sowie Cafés und Restaurants runden das Wohnumfeld ab. Insgesamt bietet Bürgerfelde ein belastbares Umfeld für Anleger, die auf stabile Vermietbarkeit und eine langfristig tragfähige Wohnlage setzen.

Objektnummer: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

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: 26026053 - 26127 Oldenburg – Bürgerfelde

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