

Oldenburg – Osternburg

4-Zimmer Wohnung in begehrter Lage

Property ID: 25026028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

At a glance

Property ID	25026028
Living Space	ca. 96 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 96 m²
Equipment	Terrace

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	199.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.10.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

The property



Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

The property



Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

A first impression

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem soliden Wohn- und Geschäftshaus im Stadtteil Osternburg. Das Haupthaus wurde ursprünglich ca. 1905 erbaut und ca. 1972 durch einen Anbau mit Flachdach erweitert. In diesem Anbau befindet sich die ca. 96 m² große Erdgeschosswohnung. Die Wohnung ist seit November 2012 vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 800 Euro. Entsprechend ergibt sich eine Nettokaltmiete p. a. von ca. 9.600 Euro. Mietanpassungen sind bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Die letzte Mietanpassung erfolgte zum 01.01.2023. Die Böden sind mit Laminat und Fliesen ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über einen Waschmaschinenanschluss und eine große Eckwanne. Die Wohnung wird durch eine ca. aus dem Jahr 1996 stammende Gasheizung beheizt. Derzeit existiert keine Hausverwaltung. Verwaltungsangelegenheiten wurden bisher von einem Eigentümer der WEG übernommen. Etwaige Eigentümerversammlungen fanden anlassbezogen statt. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurde auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen verzichtet. Sollte diese Wohnung Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. 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.

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Details of amenities

- solides Wohn- und Geschäftshaus
- Grundstücksgröße von ca. 572 m²
- Miteigentumsanteil 120/1000stel
- ursprüngliches Baujahr ca. 1905
- Flachdach-Anbau ca. 1972
- vermietete 4-Zimmer Wohnung im Anbau
- Wohnfläche ca. 96 m²
- Gasheizung ca. aus dem Jahr 1996
- Tageslichtbad mit Eckwanne und Waschmaschinenanschluss
- 2-adrige Elektrik
- monatliche Nettokaltmiete ca. 800 Euro
- jährliche Nettokaltmiete ca. 9.600 Euro

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

All about the location

Willkommen in Osternburg – einem der gefragten Stadtteile Oldenburgs! Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt, die Sie in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem Auto 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.

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 199.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25026028 - 26135 Oldenburg – Osternburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com