

Oldenburg / Donnerschwee

## 2 Wohneinheiten im modernen Mehrfamilienhaus mit Top-Lage

Objektnummer: 24026047



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

**KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

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

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026047	Kaufpreis	360.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,07 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2014		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	94.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 0441 - 99 84 050**

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

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



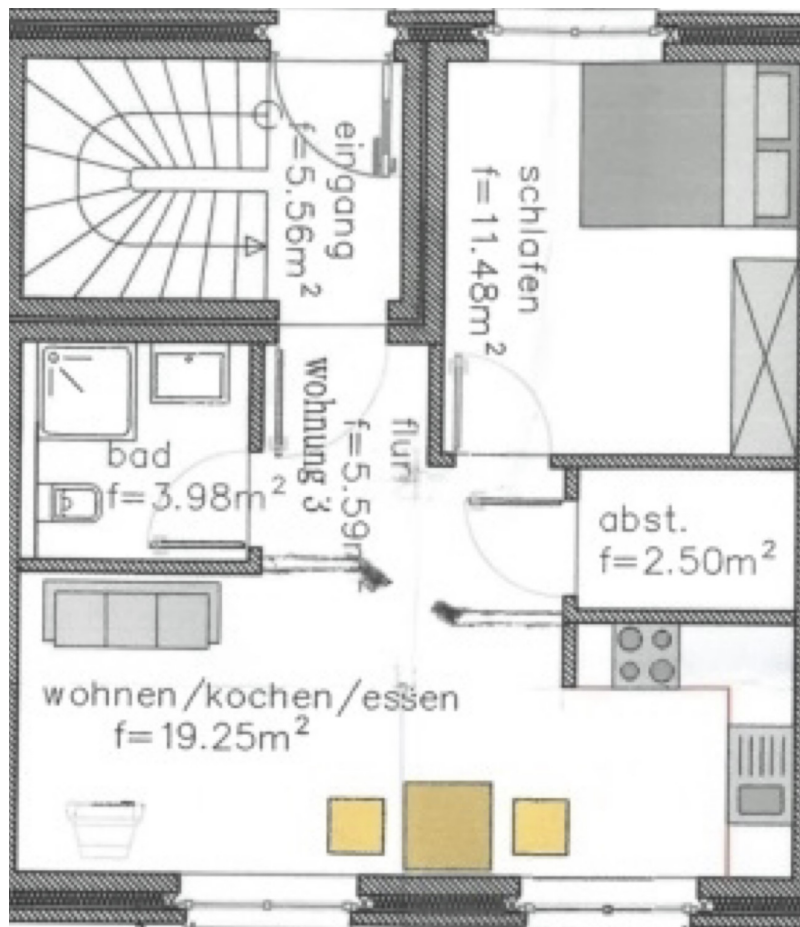
Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**04403 - 911 97 0**

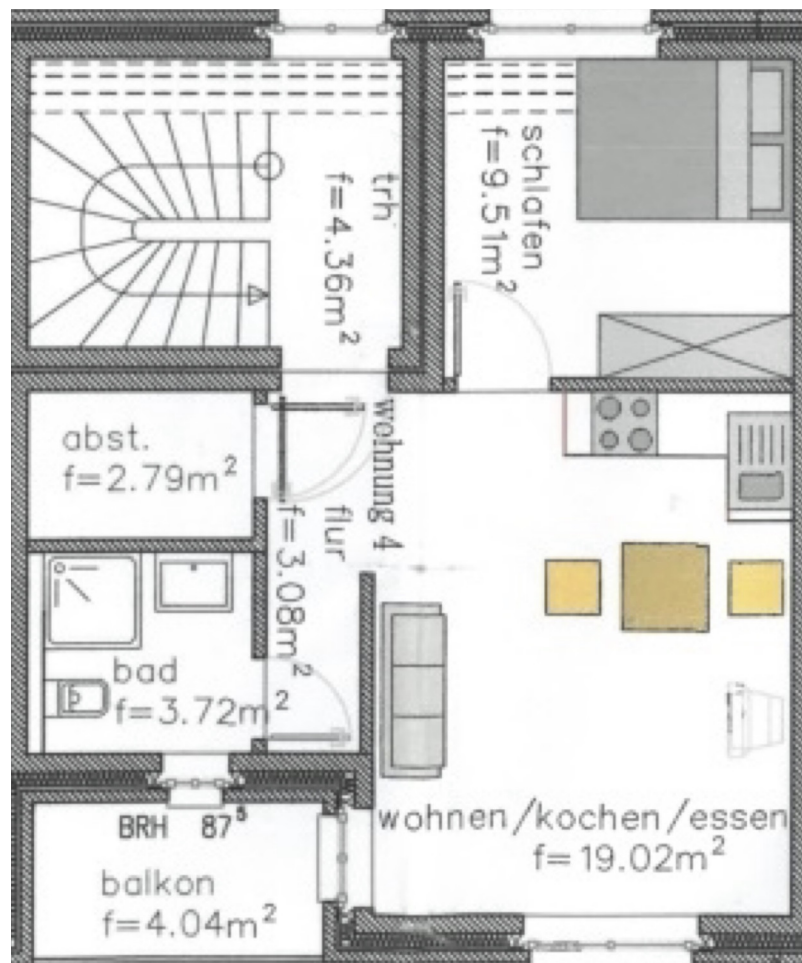
Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## 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: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegten Wohnungen eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2014 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 93,07 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheiten verfügen über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem stehen den Bewohnern ein Balkon bzw. eine Terrasse zur Verfügung, die zu entspannten Stunden an der frischen Luft einladen. Es handelt sich um zwei separate Wohneinheiten (WE 3 & WE 4), die WE 3 ist derzeit bezugsfrei und die WE 4 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 391€. Zur weiteren Ausstattung gehören elektrische Rolläden, Fußbodenheizung sowie hochwertige Bodenbeläge. Ein Satellitenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Dank der Fußbodenheizung ist ein gemütliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit garantiert. Die Wohnungen sind in einem gepflegten Zustand und bieten ein modernes Wohngefühl. Die Lage des Objektes ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten gegeben ist. Diese attraktive Immobilie bietet somit eine ideale Möglichkeit für Investoren, die auf der Suche nach einer vermieteten Wohnung mit solider Ausstattung sind. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen dieses interessante Objekt näher vorzustellen.

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Ausstattung und Details

- 2 Wohneinheiten (WE 3 & WE 4)
- elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung
- hochwertige Bodenbeläge
- Satellitenanschluss

Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Alles zum Standort

Oldenburg liegt inmitten der malerischen Region Niedersachsen. Die Stadt erstreckt sich in einer idyllischen Landschaft aus grünen Feldern, umgeben von Wäldern und Flüssen. Die Stadt ist das Zentrum einer reizvollen Umgebung, die von Landwirtschaft und Naturschönheiten geprägt ist. Der Fluss Hunte schlängelt sich durch die Stadt und verleiht ihr ein malerisches Flair. Das Stadtzentrum von Oldenburg ist geprägt von historischer Architektur und charmanten Kopfsteinpflasterstraßen. Der Marktplatz mit seinem imposanten Schloss und der barocken Schlosskirche St. Lamberti bildet das Herzstück der Altstadt. Hier finden sich gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Oldenburg ist auch bekannt für seine Grünflächen wie den Schlossgarten, ein weitläufiger Park, bietet Erholung inmitten von prächtigen Blumenbeeten und schattigen Alleen. Die Stadt ist ein kulturelles Zentrum in Norddeutschland und bietet zahlreiche Museen, Theater und Konzertsäle. Das Oldenburger Staatstheater ist ein Ort für erstklassige Aufführungen, während das Landesmuseum für Kunst und Kulturgeschichte einen Einblick in die Geschichte und Kultur der Region bietet. Oldenburg ist auch für seine Fahrradfreundlichkeit bekannt und verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz, das es den Einwohnern und Besuchern ermöglicht, die Stadt und ihre Umgebung auf umweltfreundliche Weise zu erkunden.

**Straßenverkehr:** Oldenburg liegt an der Kreuzung wichtiger Autobahnen. Die A28 verbindet die Stadt mit Bremen im Süden und Leer im Norden. Die A29 führt von Oldenburg in westlicher Richtung zur Nordseeküste und bietet eine schnelle Anbindung an die Küstenstädte und Fährhäfen. Die Autobahn A1 ist auch nicht weit entfernt und ermöglicht eine bequeme Verbindung zu anderen Teilen Deutschlands.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Der Hauptbahnhof Oldenburg ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Norddeutschland. Er liegt an den Hauptstrecken, die Bremen, Wilhelmshaven und Emden miteinander verbinden. Dies ermöglicht bequeme Bahnverbindungen in die umliegenden Städte und darüber hinaus. Züge nach Bremen, Hamburg, Osnabrück und weitere Destinationen sind regelmäßig verfügbar. Innerhalb der Stadt bietet Oldenburg ein gut ausgebautes Netz von Buslinien, die den öffentlichen Nahverkehr erleichtern.



Objektnummer: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24026047 - 26123 Oldenburg / Donnerschwee

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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