

Oldenburg / Osternburg – Osternburg

# 3ZKBB aus 2000 in toller Maisonette-Wohnung

Objektnummer: 24026054



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

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

Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026054
Wohnfläche	ca. 94,27 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2024	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osterburg – Osterburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer bezugsfreien Wohnung in Oldenburg? Ein zentrale aber dennoch ruhige Lage ist für Sie wünschenswert? Wir heißen Sie herzlich Willkommen im Oldenburger Stadtteil Osternburg. In sackgassenähnlicher Lage ohne viel Durchgangsverkehr haben Sie die Möglichkeit diese 3 ZKBB Wohnung zu erwerben. Diese wurde etwa 2000 in Massivbauweise auf einem 515 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Insgesamt erstreckt sich die Wohnung auf circa 94,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnfläche erstreckt sich auf Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Gästezimmer, Vollbad, Flur, Abstellraum und das im Dachgeschoss befindliche Studio. Die nutzbaren Flächen werden um einen KFZ-Stellplatz erweitert. Zahlreiche Fensterflächen sorgen für eine helle und vor allem freundliche Atmosphäre. Der süd-westlich ausgerichtete Balkon lädt zum Verweilen in der Sonne ein.

Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage
- Grundstücksgröße 515 m<sup>2</sup>
- Miteigentumsanteil 29/100
- circa 94,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- tageslichtgeflutetes Studio als weiterer Schlaf- oder Kreativraum nutzbar
- massive Bauweise in klassischer Klinkerausführung
- Fertigstellung ca. 2000
- tolles Raumgefühl
- Fliesen und Laminat als Bodenbeläge
- offener Treppenaufgang ins Studio
- Gas-Brennwertgerät ist platzsparend auf separatem Dachboden außerhalb der Wohnung platziert (Treppenhaus)

Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Alles zum Standort

Dieses ruhig gelegene Wohnung befindet sich im Oldenburger Stadtteil Osternburg. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulumöglichkeiten und Busverbindungen zur Innenstadt sind in naher Umgebung vorhanden, ebenso wie ein Autobahnanschluss in Richtung Bremen, Wilhelmshaven, Leer. Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee. Hier finden Sie echte Lebensqualität: schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn. Verkehrsanbindung: Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind. Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant. Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug.

Objektnummer: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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: 24026054 - 26135 Oldenburg / Osternburg – Osternburg

## 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)