

Oldenburg – Bürgeresch

Lage Lage Lage: mit dem Fahrrad ca. 1 km zum  
Pferdemarkt - bezugsfreie ETW in der  
Steubenstraße

Objektnummer: 24026081



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

KAUFPREIS: 219.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

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

Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026081
Wohnfläche	ca. 78,36 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	219.900 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	28.11.2028	Endenergie- verbrauch	191.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Ein erster Eindruck

Drei-Zimmer-Wohnung im Bürgeresch - in ca. 1 km Entfernung mit dem Fahrrad vom Pferdemarkt entfernt! In der allseits beliebten Stadt Oldenburg, genauer im Stadtteil Bürgeresch, können Sie diese besondere Wohnung erwerben. Es handelt sich um eine Dachgeschosswohnung, konzipiert als drei-Zimmer-Wohnung. Sie bietet ca. 78,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Nutzfläche bezieht sich auf den großzügigen Kellerraum. Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Wannenbad, ein weiteres Zimmer, Küche, Flur und Gäste-WC. Die Fußbodenbeläge bestehen im Wohnzimmer aus Stäbchenparkett, Laminat in den beiden Zimmern, Fliesen im Bad sowie Vinyl/PVC in der Küche. Die Fenster sind bereits aus Kunststoff gefertigt und wurden teilweise neu verglast, ca. 2004, 2014 und 2020. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, steht leer und kann bezugsfrei übernommen werden. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441-9984050 oder Ihre Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com). Wir freuen uns darauf Ihnen diese besondere Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Ausstattung und Details

- erstklassige Lage im Bürgeresch mit perfekter Anbindung
  - mit dem Fahrrad zum Pferdemarkt in ca. 1 km Entfernung
  - Tempo-30-Zone
  - renovierungsbedürftige Dachgeschosswohnung
  - Baujahr ca. 1972
  - Wohnfläche ca. 78,36 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 12 m<sup>2</sup> (Kellerraum)
  - Stäbchenparkett im Wohnzimmer
  - Fenster aus Kunststoff, teilweise erneuerte Verglasung (ca. 2004/2014/2020)
  - zentrale Heizungsanlage
  - Gäste-WC
  - eigener Kellerraum mit fester, abschließbarer Tür
  - weitere Räume im Keller zur gemeinschaftlichen Nutzung
  - Balkon mit Verglasung (Schiebefenster, weite Öffnung möglich)
  - Erneuerung der Hauseingangstüren, Briefkästen sowie die Klingelanlage (ca. 2015/16)
  - die zur Verfügung stehenden Parkplätze sind Gemeinschaftseigentum
- Das Hausgeld beträgt aktuell ca. 466,- Euro pro Monat, die jährliche Grundsteuer beträgt für das Kalenderjahr 2024 = 245,24 Euro.



Objektnummer: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in sehr schöner und zentraler Lage im beliebten Stadtteil Bürgeresch. In der Nähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Auf Grund der guten Lage sind Bushaltestellen, Ärzte, Apotheken bequem mit Fahrrad oder innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. 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. Unzählige Rhododendren in den Parks in und um Bad Zwischenahn blühen in der Zeit von Mai bis Juni und bieten ein farbenprächtiges Schauspiel und natürlich bietet das nahegelegene Zwischenahner Meer viele Möglichkeiten zum Verweilen und Spaziergehen. 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: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 191.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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 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: 24026081 - 26123 Oldenburg – Bürgeresch

## 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)