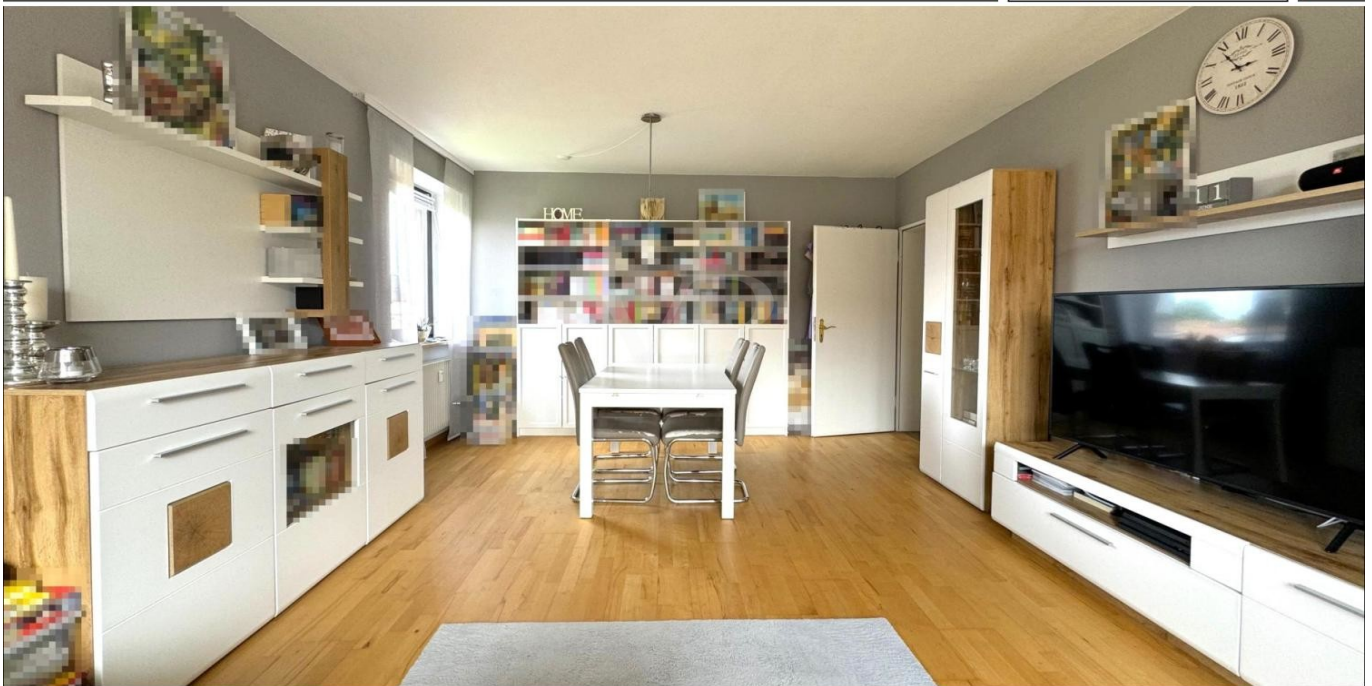


Oldenburg

## Zentrumsnah: Helle 3-ZKBB in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24026060

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 81,85 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026060	????? ???????	249.000 EUR
?????????????	ca. 81,85 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2	?????????	???????
?????????	3	???????????????	???????
????????????? ??? ?????????????	2	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????????	1	???????	?????????????????? ?????????, ??????????
????? ??????????????	1979		
?????? ??????????????	1 x ????????		

???????? ??????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	138.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.11.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

??????? ???????: 24026060 - 26121 Oldenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

?? ?????????



??????? ???????: 24026060 - 26121 Oldenburg

?? ????????



???????? ????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

?? ????????





??????? ???????: 24026060 - 26121 Oldenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

?? ?????????



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)

??????? ????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einer zentralen 3-ZKBB Wohnung in zentraler Lage von Oldenburg? Auch ein eigener Stellplatz als Garage steht auf Ihrer Wunschliste? Suchen Sie nicht weiter, denn hier sind Sie fündig geworden. Wir heißen Sie herzlich Willkommen im Zentrum von Oldenburg. Direkt beim Betreten dieser charmanten, im zweiten Obergeschoss gelegenen 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1979 werden Sie vom Lichteinfall der großen Fensterflächen begrüßt. Links herum geht es über die Küche bei Bedarf über die süd-westlich ausgerichtete Loggia in das Wohnzimmer und retour in den Flur. Von diesem gelangen Sie weiterführend in das angrenzende, tageslicht-Vollbad, das derzeit genutzte Kinderzimmer sowie in ein weiteres Schlafzimmer. Die optimale Raumaufteilung erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 81,85 m<sup>2</sup>. Im Keller werden die Flächen um ein separates Kellerabteil, ein Wäscheraum sowie allgemeine Flächen erweitert. Im Außenbereich finden Sie einen abschließbaren Fahrradschuppen, einen weiteren überdachten Fahrradständer sowie die genannte Garage für Ihr Fahrzeug. Das Apartment besticht durch dessen optimalen Grundriss und ist ideal für Singles, junge Paare oder Haushaltsgrößen bis drei Personen geeignet. Der Wohnbereich als größter Raum ist lichtdurchflutet und schafft eine angenehme und einladende Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die bereits mit Elektrogeräten ausgestattet ist. Ein Highlight dieser Immobilie ist die Loggia, die zur süd-westlichen Rückseite des Gebäudes ausgerichtet ist und maximale Privatsphäre bietet. Hier können Sie die Ruhe genießen und entspannte Stunden gewissermaßen im Freien verbringen. Zudem gehört zu der Wohnung eine Garage, welche Ihnen das Parken direkt vor der Haustür ermöglicht. Dieser zusätzliche Komfort ist besonders in zentralen Lagen von unschätzbarem Wert. Das Gebäude selbst wurde in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine klassische Klinkerausführung. Dies verleiht der Immobilie nicht nur eine zeitlose Optik, sondern sorgt auch für eine hohe Beständigkeit. Die Wohnanlage ist gepflegt, wird stets modernisiert und somit auf dem Laufenden gehalten. Gerade erst wurde zusätzlich zum abschließbaren Fahrradschuppen ein neuer, überdachter Fahrradständer. Somit ist ein trockenes Abstellen ebenso für Gäste sichergestellt. Das Hausgeld inkl. Gaskosten beträgt laut vorliegendem Wirtschaftsplan 3.753,30 Euro, wovon 3.141,49 Euro auf einen Mieter umlegbar sind. Eine Eigennutzung ist ebenso möglich. Insgesamt bietet diese Wohnung ein ansprechendes Gesamtpaket zu einem fairen Preis. Sie eignet sich sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als solide Investition für Kapitalanleger. Eine Besichtigung lohnt sich und wird sehr gerne nach kurzer Abstimmung mit den derzeitigen Mietern durchgeführt. Sollte dieses Objekt bereits Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns sehr gerne. Nach Absprache freuen wir uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu

vereinbaren.

??????? ???????: 24026060 - 26121 Oldenburg

???????????????? ???? ??????????

- zentrale Lage
  - Einbauküche \*\*
  - Fläche in etwa 81,85 m<sup>2</sup>
  - 2055 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
  - massive Bauweise in klassischer Klinkerausführung
  - viel Privatsphäre
  - Loggia mit Markisen ausgestattet
  - Kellerabteil
  - Fahrradschuppen
  - Fertigstellung ca. 1979
  - Garage als Teileigentum MEA 3/1000
  - Wohnung MEA 79,6/1000
  - lt. vorliegendem Wirtschaftsplan beträgt das Hausgeld 3.753,30 Euro, wovon 3.141,49 Euro auf einen Mieter umlegbar sind
- \*\* bereits im Kaufpreis enthalten

??????? ???????: 24026060 - 26121 Oldenburg

??? ??? ??? ???????????

Dieses ruhig gelegene Neun-Parteienhaus befindet sich in ruhiger, zentraler Lage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulumöglichkeiten und Busverbindungen zur nahegelegenen Innenstadt sind in direkter 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 ihre 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.

??????? ????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 138.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24026060 - 26121 Oldenburg

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)