Oldenburg – Eversten

Vermietete 2-Zimmer-Wohnung am Everstenholz!

Objektnummer: 25026001

KAUFPREIS: 219.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 65,7 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

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

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Auf einen Blick

Objektnummer	25026001
Wohnfläche	ca. 65,7 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	268.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Die Immobilie

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Die Immobilie

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Die Immobilie

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Die Immobilie

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Die Immobilie

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Ein erster Eindruck

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in unmittelbarer Nähe zum Everstenholz! Diese schöne Dachgeschosswohnung, Baujahr ca. 1982, wurde kontinuierlich renoviert und von der jetzigen Mieterin liebevoll eingerichtet. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen Flur, von welchem Sie das Schlafzimmer, das Tageslichtbad und den Essbereich erreichen. Angrenzend befinden sich die Küche und das großzügige Wohnzimmer. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Südwesten ausgerichteten Balkon. Außerdem gibt es einen Abstellraum, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Die Wohnung wurde 2017 umfassend renoviert. Das Badezimmer wurde komplett saniert. In den Zimmern sowie im Flur wurde hochwertiger Vinylboden verlegt. Die Elektrik und die Wasseranschlüsse wurden teilweise erneuert. Die Küche wurde vollständig erneuert. Die Wohnung verfügt über einen nicht ausgebauten Spitzboden. Der Zugang erfolgt über den Flur. Eine Einzelgarage und ein Kellerraum gehören ebenfalls zur Wohnung. Neben dem Gebäude befindet sich ein Fahrradschuppen zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Wohnung ist seit 07/2021 vermietet. Die Kaltmiete (inkl. Küchen- & Garagennutzung) beträgt ca. 9.360 Euro pro Jahr. Das derzeitige Hausgeld beträgt ca. 513 Euro monatlich. Davon sind ca. 396 Euro umlagefähig. Heizkosten sowie Kosten für die Wasserver/-entsorgung sind enthalten. Im Jahr 2022 wurde eine neue Zentralheizung eingebaut. Im Rahmen der Eigentümerversammlung 2024 wurde beschlossen, im Jahr 2025 die Fenster zu erneuern. Hierfür wird eine Sonderumlage in Höhe von ca. 10.000 Euro erwartet. Sollte diese Wohnung 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.

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Ausstattung und Details

- unmittelbare Nähe zum Everstenholz
- ruhige Lage in Tempo-30-Zone
- WEG mit neun Wohneinheiten, verteilt auf zwei Hauseingänge
- Fahrradschuppen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- renovierte Dachgeschosswohnung
- Baujahr ca. 1982
- Wohnfläche von ca. 65,7 m²
- Zwei geräumige Zimmer
- Einbauküche*
- Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit zwei Zugängen
- Einzelgarage
- Spitzboden zur alleinigen Nutzung
- Kaltmiete (inkl. Küchen- & Garagennutzung) ca. 9.360 Euro pro Jahr
- Hausgeld ca. 513 Euro monatlich, davon ca. 396 Euro umlagefähig

* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Alles zum Standort

Die Lage am Everstenholz ist äußerst attraktiv und einmalig. Aufgrund dieser Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie weitere Institutionen des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der guten Lage ist die Innenstadt Oldenburgs ebenfalls schnell und unkompliziert zu erreichen - dies unterstreicht einmal mehr die Besonderheit des Standorts. Die Universitätsstadt 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 beliebten Kurort 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. Ein weiteres Highlight ist natürlich das nahegelegene Bad Zwischenahner Meer mit vielen Möglichkeiten zum Verweilen und Spazierengehen. Die Wissenschafts- 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: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 268.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25026001 - 26122 Oldenburg – Eversten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com