

Oldenburg – Innenstadt

# Voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in der Innenstadt

Objektnummer: 25026044



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

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

Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25026044  |
| Wohnfläche   | ca. 56 m² |
| Etage        | 4         |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1980      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 235.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 95.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 01.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Die Immobilie



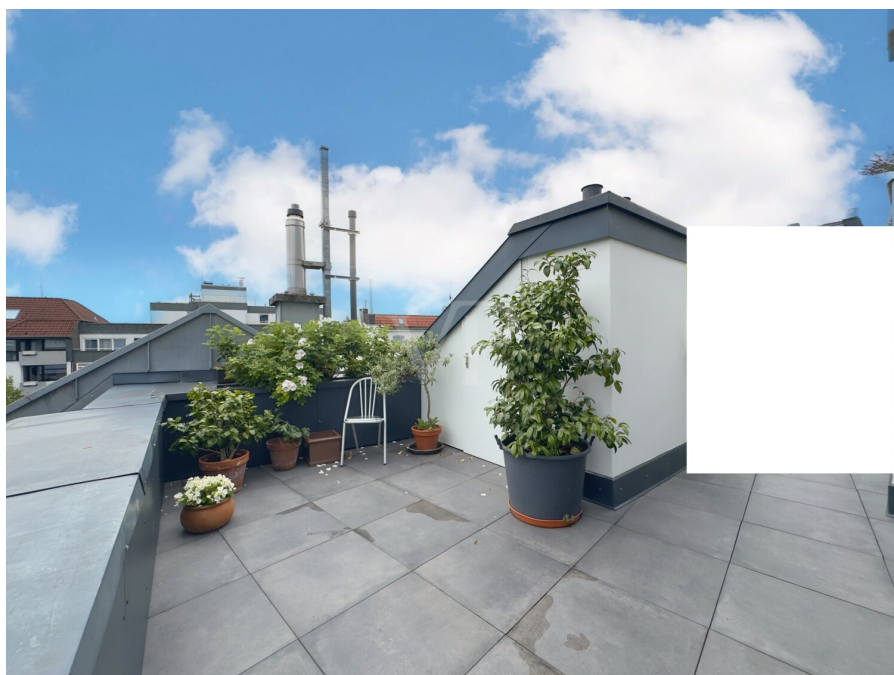
Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Die Immobilie



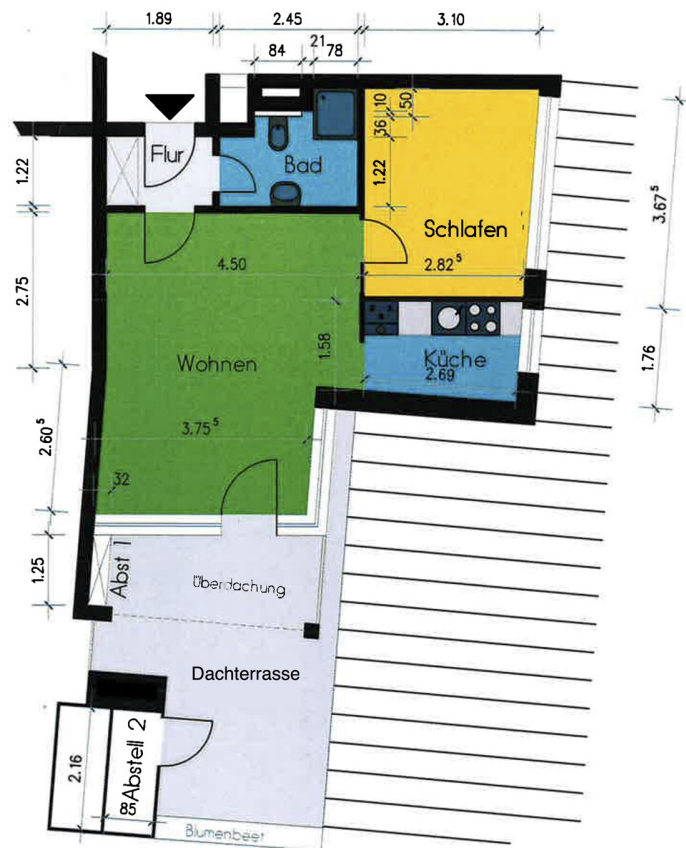
Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## 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: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese schön geschnittene 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1980 befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde 2017 komplett renoviert (Fenster, Bad, Fußboden, Dachterrasse etc.).

Die Immobilie liegt zentral in der Innenstadt und bietet somit kurze Wege zu sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vereinfacht den Alltag und erhöht die Attraktivität der Lage.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 56 Quadratmetern verfügt die Wohnung über ein geräumiges Wohnzimmer, ein helles Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie eine offene Küche. Alle Räume sind durchdacht geschnitten und vermitteln ein angenehmes Wohngefühl.

Ein großzügig dimensionierter Ess- und Arbeitstisch bildet den Mittelpunkt des mit modernem Interieur ausgestatteten Wohnraumes. Zu Ost- und Südseite gehende Fensterfronten geben den Räumen viel Licht. Der Vinylboden in hellem Holzdekor steht im freundlichen Farbkontrast zum schwarzen Eichefurnier des Tisches. Möbel-Elemente aus weißem Eschenholz, gemütliche Ruhesessel, Beistelltischchen in heller Eiche, weiße Jalousetten und Vorhänge, originelle Leuchten und großflächige Kunst an den Wänden zeigen den Geschmack des Verkäufers. Ein klassisches spanisches Doppelbett (160x210cm) bietet luxuriösen Schlafkomfort. Die Ostseite des Schlafrumes garantiert Morgensonne beim Erwachen.

Die offene Pantry-Küche beinhaltet alle Annehmlichkeiten einer Vollausstattung: (Herd m. Ceranfeld, Kühlschrank, Geschirrspüler, Mikrowelle, espressomaschine etc.)

Das helle Bad ist im Bereich der verglasten Dusche deckenhoch gefliest, verfügt über ein wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchtrockner-Heizkörper, Durchlauf-erhitzer, WM-Anschluß, im Eingangsflur befindet sich ein Einbauschränk.

Hervorzuheben ist die ca. 18 Quadratmeter große, nach Süden gehende Dachterrasse (2024 komplett erneuert) mit Pflanzbeet und Abstellbereichen. Sie bietet durch eine teilweise Überdachung einen sympathischen, ruhigen Freisitz bei Wind und Wetter mit Blick über die Dächer der Innenstadt. Wand an Wand zu dieser Wohneinheit befindet sich die private Wohnung der Verkäuferin mit ca. 100 Quadratmeter Wohnfläche und 80 Quadratmeter begrünter Dachterrasse.

Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt zentral in der Oldenburger Innenstadt und grenzt an die weitläufige Fußgängerzone. Die Umgebung ist von einer Vielzahl an Geschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsangeboten gesäumt, was sie zu einem lebendigen urbanen Anziehungspunkt macht. In direkter Umgebung befinden sich sowohl historische Gebäude als auch moderne Ladenflächen, die das Stadtbild prägen. Die Umgebung ist stark frequentiert und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität durch gepflegte Gehbereiche, Sitzgelegenheiten und Begrünung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

Mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs halten nur wenige Gehminuten entfernt, unter anderem am zentralen Knotenpunkt Lappan. Der Hauptbahnhof ist in etwa zehn bis fünfzehn Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug ungemein.

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 den Individualverkehr stehen im Gebäude Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung (müssen separat gemietet oder erworben werden).

Auch Radfahrer und Fußgänger profitieren von einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur mit durchgängiger Wegeführung.

Objektnummer: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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