

Oldenburg – Innenstadt

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

Property ID: 25026044



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 235.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 56 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

At a glance

Property ID	25026044
Living Space	ca. 56 m ²
Floor	4
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1980

Purchase Price	235.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	95.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.08.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

The property



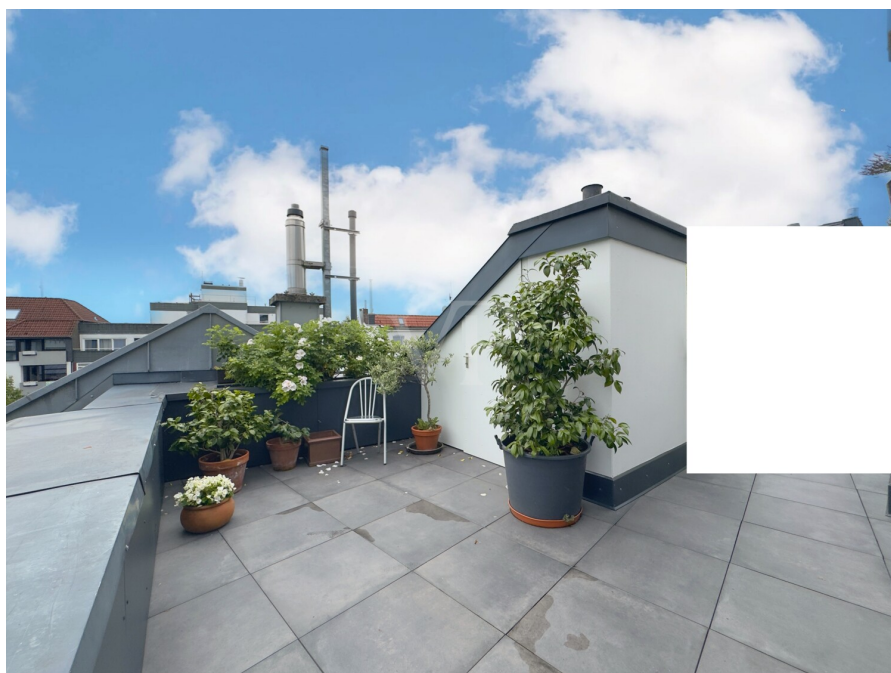
Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

The property



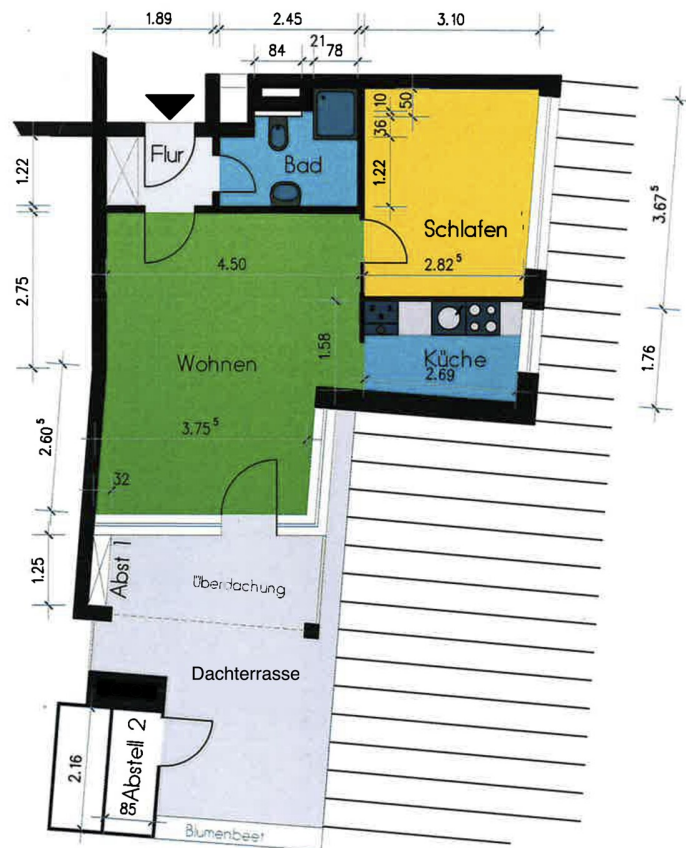
Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

The property



Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

A first impression

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 Eingangsfur befindet sich ein Einbauschrack.

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.

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

All about the location

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.

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.8.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com