

Oldenburg – Innenstadt

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

Número de propiedad: 25026044



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 235.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 56 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25026044	Precio de compra	235.000 EUR
Superficie habitable	ca. 56 m²	Piso	Piso
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1980		

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.08.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	95.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

La propiedad



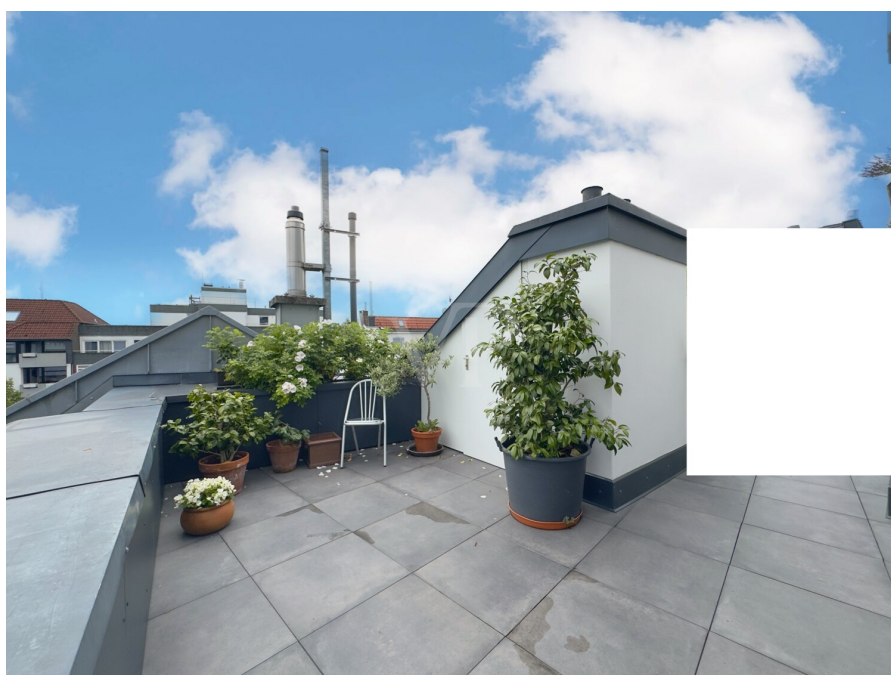
Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

La propiedad



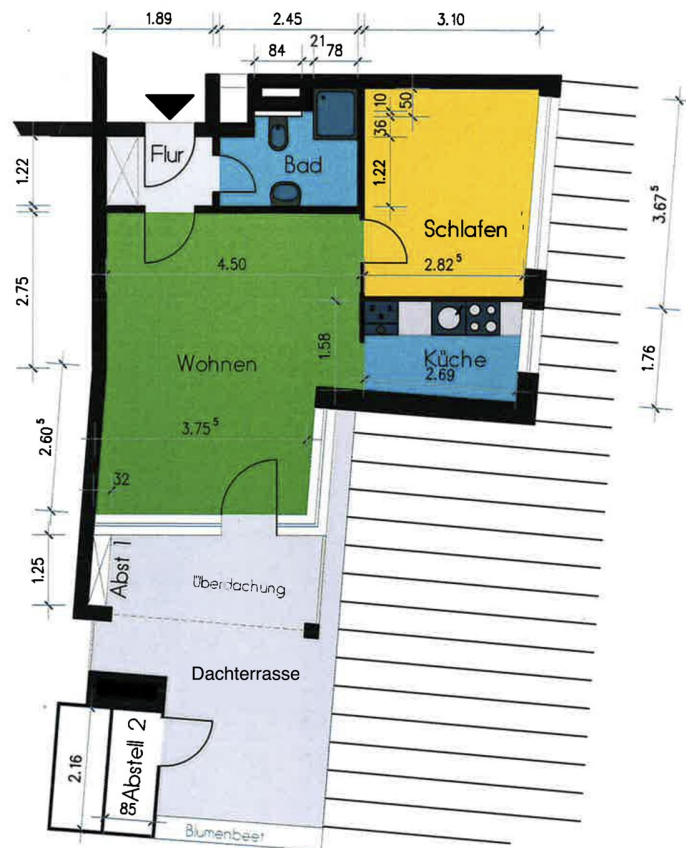
Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25026044 - 26122 Oldenburg – Innenstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com