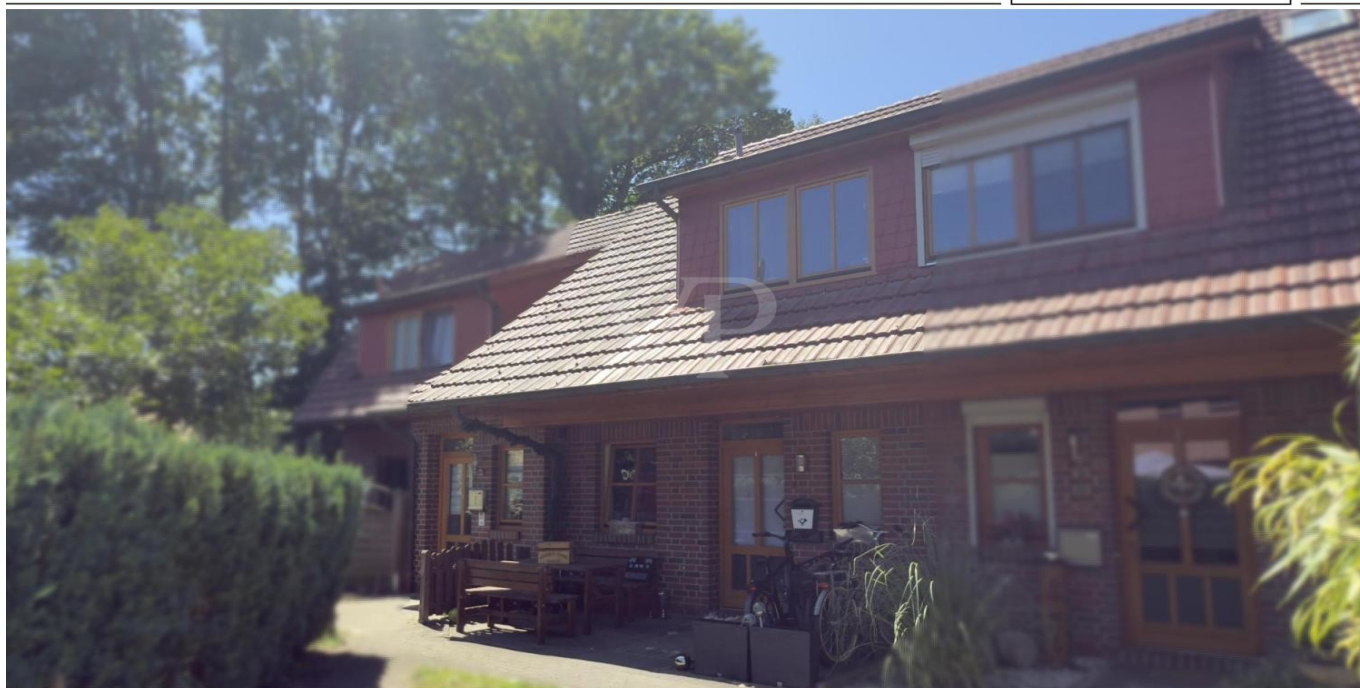


Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Kapitalanlage oder Eigennutzung - Schönes Reihenmittelhaus in Ofenerdiek

Objektnummer: 25026038



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

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

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Auf einen Blick

Objektnummer	25026038
Wohnfläche	ca. 118 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	365.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	75.74 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Die Immobilie



Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Die Immobilie



Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Die Immobilie



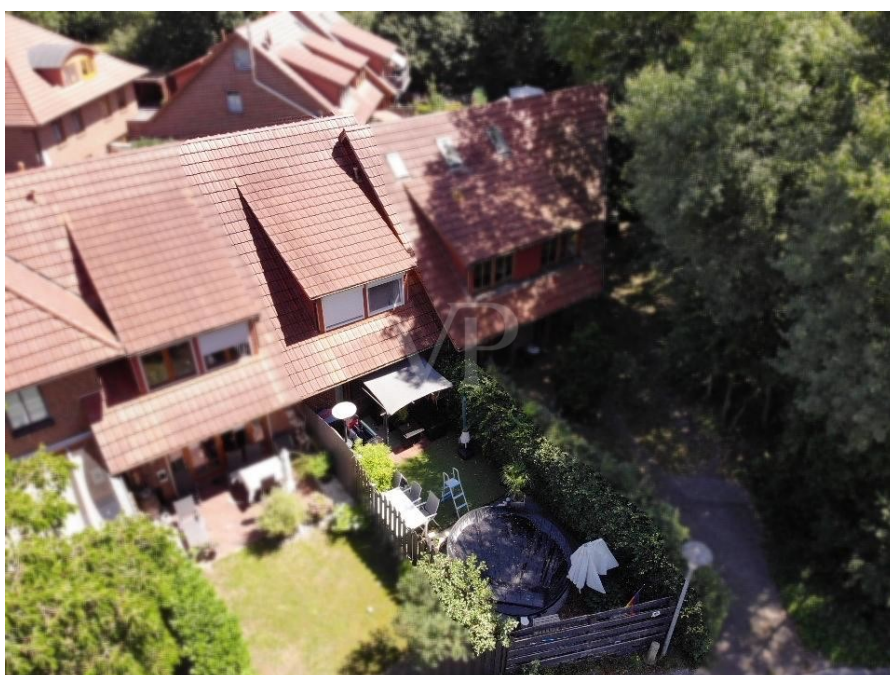
Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Die Immobilie



Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Die Immobilie



Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihemittelhaus wurde ca. im Jahr 1999 erbaut und bietet mit rund 118 m² Wohnfläche eine vielseitige Wohnmöglichkeit. Das Haus liegt auf einem ca. 211 m² großen Grundstück, was es zu einem kompakten und pflegeleichten Investment macht.

Ein besonderes Merkmal ist die gelungene Raumaufteilung. Das Haus verfügt insgesamt über fünf Zimmer, die auf drei Etagen verteilt sind. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Wohn- und Essbereich sowie der Küche ein praktisches Gäste-WC und ein Abstellraum.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Diese Etage zeichnet sich durch einen strukturierten und funktionalen Grundriss aus. Hier ist auch das Tageslichtbad angesiedelt, das mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet ist.

Das Dachgeschoss wurde zu einem großzügigen Raum ausgebaut. Hier befindet sich auch die ca. 2019 erneuerte Gasheizung.

Der Außenbereich des Hauses ist pflegeleicht und bietet eine kleine Grünfläche. Zudem stehen ein Carport und ein Geräteschuppen zur Verfügung.

Das Reihemittelhaus ist seit Dezember 2017 vermietet und erwirtschaftet dabei eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 1.000 Euro. Dies entspricht einer Nettokaltmiete p.a. von ca. 12.000 Euro.

Die Einbauküche steht im Eigentum der Mietpartei.

Wenn dieses Reihemittelhaus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns jetzt. Wir vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere Experten von Poll Finance stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Ausstattung und Details

- schönes Reihemittelhaus im beliebten Stadtteil
- Grundstücksgröße ca. 211 m²
- Wohnfläche ca. 118 m²
- vermietet seit Dezember 2017
- insgesamt fünf Zimmer
- Bodenbeläge aus Parkett, Vinyl und Fliesen
- Bodenbeläge teilweise ca. 2017 erneuert
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Gasheizung ca. aus 2019
- doppelverglaste Holzfenster
- ein Fenster im Kinderzimmer ca. 2020 erneuert
- ein Geräteschuppen
- ein Carport
- Nettokaltmiete monatlich ca. 1.000 Euro
- Nettokaltmiete p.a. ca. 12.000 Euro

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Ofenerdiek. Einrichtungen des täglichen Bedarf erreichen Sie sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. In etwa 15 Minuten erreichen Sie mit dem Pkw das Stadtzentrum von Oldenburg.

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Einfamilienhäuser, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit farbenfrohem Rhododendrenpark (Blütezeit Mai–Juni) und dem idyllischen Zwischenahner Meer lädt zum Spazieren und Entspannen ein.

Als ehemalige Residenz- und Wissenschaftsstadt überzeugt Oldenburg durch ideale Verkehrsanbindungen: Die A28 und A29 vernetzen die Stadt mit dem Ruhrgebiet, den Niederlanden und der Nordseeküste. ICE-Verbindungen, z.B. nach München, sowie der nur 30 Minuten entfernte Flughafen Bremen garantieren auch überregionale und internationale Mobilität.

Objektnummer: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 75.74 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

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: 25026038 - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com