

# Exposé

## Wohnung in Oldenburg

**\*\*\* KEINE PROVISION \*\*\* Bezugsfreie 2-Zimmer Wohnung  
in bester Lage**



Objekt-Nr. **OM-329459**

**Wohnung**

Verkauf: **189.900 €**

26121 Oldenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	54,31 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusiv von uns angebotene Eigentumswohnung verfügt über ca. 54,31 Qm Wohnfläche und eignet sich sowohl als Kapitalanlage, sowie für den Eigennutz.

Durch die Wohnungstür gelangen Sie direkt in den großzügigen Flur, von dem aus sich zu Ihrer linken das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Tageslichtfenster befindet.

Das nächste Zimmer am Ende des Flurs ist das Schlafzimmer. Das Schlafzimmer befindet sich auf der von der Straße abgewandten Seite des Hauses und gewährt einen ruhigen Blick ins Grüne.

Vom Flur aus zu Ihrer Rechten gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, sowie die Küche, welche über eine hochwertige Einbauküche verfügt.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon.

Zusätzlichen Stauraum bietet der eigene Kellerraum mit ca. 9 Qm.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum.

Vor dem Haus befinden sich Fahrradständer und ausreichend Parkplätze.

Die Wohnung befindet sich im 2.OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971 mit insgesamt 6 Wohneinheiten verteilt auf 3 Etagen.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Das Hausgeld beträgt 275,- € monatlich inkl. der Heizkosten.

Bei einer langfristigen Vermietung können Sie mit einer Nettokaltmiete von ca. 725,- € bzw. 8.700,- € Jahresnettokaltmiete kalkulieren.

## Ausstattung

Einbauküche, Balkon, Keller, Fahrradständer vor dem Haus, Parkplätze am Haus, fußläufige Entfernung zum Pferdemarkt (Innenstadt), gute Vermietbarkeit

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer begehrten und familienfreundlichen Wohngegend von Oldenburg, innerhalb einer wenig befahrenen Einbahnstraße.

Die Lage besticht durch ihre Ruhe und gleichzeitig hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie zahlreiche Freizeitangebote und Grünflächen. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Autobahn schnell erreichbar, was die Lage auch für Berufspendler attraktiv macht.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

