



Objekt 1096

Oldenburg: TOP renoviertes Stadthaus im Zentrum von Oldenburg i. H.



Baujahr:	1997	Anzahl Zimmer:	2
Befuerung:	Gas	Anzahl Schlafzimmer:	2
Heizungsart:	Zentralheizung	Anzahl Badezimmer:	1 mit Wanne
Nutzfläche:	ca. 127 qm	Grundstück:	171 qm
Wohnfläche:	ca. 100 qm	Kaufpreis:	249.000 EUR

ÜBERBLICK

Käufercourtage:	3,57% inkl. MwSt.	Lage:	23758 Oldenburg i. H.
Zustand:	renoviert/saniert	Objekt:	Haus/Stadthaus
Energieausweis:	i. B.	Anzahl WC:	3/1 im Bad
Energieverbrauch:	wird nachgereicht	Besonderheit:	offene Küche



BESCHREIBUNG

Dieses modern geschnittene Stadthaus wurde 1997 in massiver konventioneller Bauweise auf einem 171 qm großen Grundstück errichtet und liegt im Zentrum von Oldenburg. Die derzeitigen Eigentümer haben dieses Haus komplett renoviert und modernisiert. Im Erdgeschoß befindet sich ein großes Schlafzimmer mit direktem Zugang in ein kleines Bad mit WC. Außerdem gelangen Sie vom Schlafzimmer in einen glasüberdachten Innenraum und kommen auch in einen großen Abstell- oder Hobbyraum mit elektrischem Garagentor.

Weiter befinden sich im Erdgeschoß ein großes Vollbad mit Badewanne, ein weiteres kleines WC und der Heizungsraum. Im Obergeschoß befindet sich ein sehr großer und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Dieser Raum erhielt offene Dachbalken mit dezenter indirekter Beleuchtung.

Auf dem Eigenland-Grundstück könne durchaus mehrere PKW´s abgestellt werden. Die rechten und linken Nachbargebäude wurden kürzlich altersbedingt abgerissen. Die nun vorhandenen Baulücken sollen in naher Zukunft geschlossen werden, um die Bauflucht der Straßenfront wieder zu schließen. Zur rechten Seite haben diese Tätigkeiten bereits begonnen. Links wurde gerade der Abriß durchgeführt. Rundum eine tolle und interessante Immobilie, die sowohl als Kapitalanlage zur Vermietung oder als Festwohnsitz genutzt werden kann.



LAGE

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Immobilie liegt in einer sehr verkehrsgünstigen und zentralen Lage von Oldenburg i. H.

Die Stadt Oldenburg in Holstein mit ihren derzeit ca. 9.700 Einwohnern ist ein zentraler Ort im landschaftlich reizvollen Kreis Ostholstein an der Lübecker Bucht. Durch eine sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahnanschlüsse, Bahn- und Busverbindungen) sind die Städte Lübeck und Hamburg schnell zu erreichen.

Oldenburg erstreckt sich insgesamt auf eine Fläche von ca. 40 km².

Oldenburg liegt genau zwischen der Hohwachter Bucht im Westen und der Lübecker Bucht im Osten auf der Halbinsel Wagrien, knapp 50 km (Luftlinie) nördlich von Lübeck unmittelbar nördlich des Oldenburger Grabens. Unweit Oldenburg liegen die Seebäder Weißenhäuser Strand, Heiligenhafen, Grömitz und Neustadt in Holstein.

Zu Oldenburg gehören die Stadtteile Bruch, Dannau, Johannisdorf, Kleinwessek, Kröß und Lübbersdorf. Nördlich des Ortsteils Dannau und der Kernstadt Oldenburg liegt der Truppenübungsplatz Putlos der Bundeswehr mit der Wagrien-Kaserne.

Das gesamte Oldenburger Umland ist landschaftlich sehr reizvoll und lädt zu Tagesausflügen und Erkundungen ein. Ein kleines Paradies für Wanderer und Radfahrer, die das Umfeld erkunden wollen.



AUSSTATTUNG

Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2014, große offene Einbauküche aus dem Jahr 2014, Isofenster teilweise neu, Fliesen, Steintreppen, Innenhof als überdachter kleiner Wintergarten, Vollbad mit Wanne, zwei separate WC´s, indirekte Beleuchtung im Deckenbereich, Absicherung durch Hebevorrichtung mit Tauchpumpe, großer Hobby- bzw. Abstellraum mit elektrischem Rolltor, Laminat im Wohn- und Essbereich, digitale Temperatursteuerung für Heißwasser in der Küche, teilweise Fußbodenheizung

Ausstattung der Küche:

Ceranfeld mit 4 Kochstellen, Backofen, Geschirrspüler (unbenutzt), LED- Licht, Kühl- und Gefrierschrank, Spüle, diverse Schränke, Karussell-Schrank, Tresen, Dunstabzugshaube

Aufstellung der einzelnen Räume:

Wohn- und Esszimmer u. Küche: ca. 48,3 qm

Schlafzimmer: ca. 26,9 qm

Flur I: ca. 6,5 qm

Flur II: ca. 2,2 qm

Badezimmer: ca. 5,9 qm

WC I: ca. 1,1 qm

WC II: ca. 2,3 qm

Abstellraum: ca. 1,3 qm

Hobbyraum: ca. 21,7 qm

Innenhof: ca. 8,7 qm



BESONDERHEITEN

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und beraten Sie zum Objekt ausführlicher, als wir es hier im Detail darstellen können.

Die Übergabe dieses Hauses wäre grundsätzlich kurzfristig bzw. nach Absprache möglich.

Der Energieausweis wird derzeit erstellt. Gerne stellen wir Ihnen diesen umgehend zur Verfügung.

Im Grundbuch wurde ein Sanierungsvermerk eingetragen (Sanierungsgebiet II). Nähere Auskünfte erhalten Sie von der Stadt Oldenburg oder von uns.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Ihrer Telefonnummer. Nicht vollständige Anfragen können leider nicht beantwortet werden.

Besichtigungen stimmen Sie bitte mit unserem Büro ab. Bitte bringen Sie in jedem Fall einen Mund- und Nasenschutz zur Besichtigung mit – wir wollen alle gesund bleiben und unseren Teil dazu beitragen, dass die „Normalität“ so schnell wie möglich wieder Einzug hält.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!



ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Exposés und seiner Bedingungen mit dem Käufer zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Sie wurden über die Widerrufsbelehrung informiert und in Kenntnis gesetzt, diese haben Sie akzeptiert. Die Weitergabe des Exposés an Dritte, ohne unsere Zustimmung, verpflichtet zur Zahlung von Schadensersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt. Eine eventuelle Käufercourtage ist mit notariellen Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe entnehmen Sie bitte dem Exposé. Die Courtage wird auch zur Zahlung fällig, wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Dies gilt auch bei einem Erwerb durch Zwangsversteigerung oder Vorkaufsrecht. Bei Vermietung eines Wohnobjektes beträgt die Vermittlungsgebühr 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter, bei Neubauten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. und bei Gewerbeobjekten 3,57 Monatsmieten inkl. MwSt. jeweils verdient und fällig bei Mietvertragsabschluss. Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebene Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und vom Makler nicht auf Richtigkeit überprüft worden ist. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben, wie sie im Exposé und in den vom Makler übersandten Unterlagen stehen, wird keine Haftung übernommen, insbesondere für die im Angebot genannten Quadratmeterzahl und der Qualität des Objektes. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ihre Ansprechpartner/in:

Doreen Speerbrecher
Thorsten Hitziger

Telefon: +49 (0)179 940 12 18
Telefon: +49 (0)171 777 47 14
Zentrale: +49 (0)4364 713 4595

SH - Ostsee Immobilien
Seestr. 37
23747 Dahme

E Mail: Info@sh-ostseeimmobilien.de
www.sh-ostseeimmobilien.de

Rechtshinweis:

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf / Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.