

Große Wohnung in toller Lage mit Garten



Normal Kaufpreis	94,32 m² Wohnfläche	2 Zimmer insgesamt	663 m² Grundstück	1968 Baujahr
----------------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------

Kaufpreis und Preise

Käuferprovision	keine
-----------------	-------

Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1104
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Eigentumswohnung
Objektrubrik	Wohnung
Straße und Hausnr.	Burgtorstraße 40
PLZ	23758
Stadt/Ort	Oldenburg i.H.
Verfügbar ab	sofort
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	94,32 m²
Grundstück	663 m²
Nutzfläche	11,53 m²

Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	105,85 m²
Zimmer insgesamt	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Gepflegt
Baujahr	1968

Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Energiebedarf	276,54 kWh/(m²•a)
Energieeffizienzklasse	H

Energiebedarf des Gebäudes:



Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung wurde ca. 1968 in massiver Bauweise als Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten errichtet. Das Wohneigentum wird lediglich von zwei Eigentümern ohne Hausverwaltung in Eigenregie verwaltet. Der Käufer dieser Wohnung erwirbt ca. 1/3 Miteigentumsanteile und der andere Wohnungseigentümer hält ca. 2/3 Anteile mit drei Wohnungen in seinem Besitz. Das Hauskonto ist ausgeglichen und alle Rechnungen sind bezahlt. Renovierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen am Objekt sind in absehbarer Zeit nicht geplant. Aktuell gibt es für die zum Verkauf stehende Wohnung keine eigenen Zähler (Wasser, Öl), die aber problemlos nachgerüstet werden könnten. Die Abrechnung erfolgt aktuell anteilig über die Wohnfläche in Absprache mit beiden Wohnungseigentümern.

Das Haus ist mit einem Satteldach ausgestattet und verfügt über zwei Vollgeschosse sowie einen Vollkeller. Zur Wohnung gehört auch noch ein eigener Kellerraum. Der Kellerraum verfügt über eine Nutzfläche von ca. 11,50 m² und ist mit einem Lichtschacht ausgestattet. Weiter gibt es im Keller einen extra Raum für die Ölheizung und einen separaten Raum für die vier großen Öltanks. In der vorhandenen Waschküche können alle Wohnungseigentümer Ihre Waschmaschinen unterbringen. Von der Waschküche gelangt man über eine Kelleraußentreppe direkt auf die Terrasse.

Jede Wohnung verfügt über eigene Drehstromzähler, die im Kellerflur untergebracht sind. Eine Gemeinschaftsgarage befindet sich unterhalb der Wohnung im Erdgeschoss, die eine zusätzliche Nutzfläche für beispielsweise Gartengeräte zur Verfügung stellt. Zugang zur Garage erhält man über das Garagentor von der Straßenseite sowie auch über ein weiteres Tor von der Terrasse. Die große Terrasse und der sehr gepflegte Garten runden das Angebot ab. Zu erwähnen ist, dass der Garten ausschließlich der Wohnung zugeordnet ist und somit als eigener Garten bezeichnet werden kann.

Da sich die Wohnung im Obergeschoss befindet, das Haus aber über zwei Vollgeschosse verfügt, gibt es keine lästigen Dachschrägen, die die Raumnutzungsmöglichkeiten einschränken würden. Über einen gemeinschaftlichen Hausflur (Eingangsbereich) gelangt man über eine Treppe ins Obergeschoss, von wo aus man in die zum Verkauf stehende und noch eine weitere Wohnung gelangen kann. Nach dem Betreten der Wohnung befindet man sich auf dem Flur, der einem den Zutritt in alle weiteren Räume ermöglicht. Zur Wohnung gehören weiter ein separates WC und ein Badezimmer mit Badewannen-Duschkombination.

Weiter sind ein großes Wohn- und Esszimmer (Mit einem Durchgang gekennzeichnet) mit einer Fläche von über 41 m² anzufinden. Die Küche ist mit über 12 m² ebenfalls recht groß und ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet. Zur Gartenseite liegt das über 20 m² große Schlafzimmer. Vom Schlafzimmer hat man einen direkten Zugang zum Balkon, von wo aus man einen wunderschönen Blick über den Garten und die angrenzenden Wiesen vom Stadtpark genießen kann. Der Balkon sowie der Terrassen- und Garten sind ruhig gelegen und bieten Erholung pur. Der Stadtpark mit seinen kleinen Seen lädt zudem zu einem kleinen Spaziergang ein.

Anzumerken ist noch, dass das Dach mit Faserzementplatten eingedeckt ist, die wahrscheinlich Asbest enthalten. Außerdem wurde das Gebiet von der Stadt Oldenburg zum Sanierungsgebiet (Entwicklungskonzept Innenstadt) erklärt, so dass in den nächsten Jahren mit Modernisierungsmaßnahmen von Seiten der Stadt zu rechnen ist. Wann mit den Maßnahmen begonnen werden soll und wie hoch eine mögliche Aufwandsentschädigung für den zukünftigen Eigentümer sein könnte, kann laut Aussage der Stadt jetzt noch nicht vorhergesehen werden, da die Planungen noch nicht komplett abgeschlossen sind. Die Wohnung ist frei und könnte kurzfristig erworben werden. Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Lagebeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in Oldenburg in Holstein. Oldenburg ist eine Stadt,

die in Schleswig-Holstein liegend zum Kreis Ostholstein gehört. Von den rund 200.000 Einwohnern, die der Kreis Ostholstein zu verzeichnen hat, leben rund 9.900 in Oldenburg. Folglich weist Ostholstein im Vergleich zu den anderen Kreisen des Landes eine relativ hohe Bevölkerungsdichte auf. Zum Kreis gehören 11 amtsfreie Gemeinden und 18 amtsangehörige Gemeinden. Zu den amtsangehörigen Gemeinden vom Amt "Oldenburg-Land" gehören Göhl, Gremersdorf, Großenbrode, Heringsdorf, Neukirchen und Wangels. Sowohl das Amt Oldenburg-Land, wie auch die Stadt Oldenburg selbst, haben ihre Amtsverwaltung in Oldenburg.

Neben Oldenburg selbst gibt es noch fünf weitere Städte, die im Kreis Ostholstein liegen. Hierzu gehören Bad Schwartau, Eutin, Fehmarn, Heiligenhafen und Neustadt in Holstein. Zu den amtsfreien Gemeinden gehören beispielsweise die Ostseebäder Dahme, Grömitz, Kellenhusen, Scharbeutz oder auch der Timmendorfer Strand. Oldenburg liegt umgeben von der Ostsee in einer der beliebtesten Urlaubsregion von Deutschland. Nordwestlich liegt die Hohwachter Bucht, nordöstlich die beliebte Ferieninsel Fehmarn und im Osten die Lübecker Bucht. Wie heißt es immer so schön "Leben, wo andere Urlaub machen".

Denn insbesondere in den Sommermonaten verbringen viele Menschen in der Region ihren Jahresurlaub. Ob im Apartment, im Hotel oder auf einem der vielen Campingplätze. Zu den bekanntesten Wassersportarten gehören beispielsweise Segeln, Surfen, Kite-Surfen, Tauchen, Rudern, Motorbootfahren oder Kanufahren. Insbesondere Anfänger finden in bestimmten Gegenden dieser Region knietiefes Wasser und ausreichend Platz zum Üben vor. Wer etwas mehr Wind möchte, denn zieht es dann natürlich weiter raus auf die Ostsee.

Auch zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Ostsee, bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zu den bekanntesten und beliebtesten Ausflugszielen gehören beispielsweise der Fischereihafen in Heiligenhafen, das Kloster Cismar, der Sehlendorfer Binnensee, der Elisabeth-Turm, der Oldenburger Graben als Fahrrad-Highlight oder auch der Bungsberg, der die höchste Erhebung in Schleswig-Holstein ist. Auch die größeren Städte wie Kiel, Neumünster oder Lübeck sind nicht weit entfernt. Über die B 202 und die A1 hat Oldenburg eine optimale Verkehrsanbindung.

Hier noch weitere Entfernungen im Überblick:

Von Oldenburg zum Weissenhäuser Strand ca. 7 km

Von Oldenburg nach Hohwacht ca. 220 km

Von Oldenburg nach Heiligenhafen ca. 10 km

Von Oldenburg nach Dahme ca. 19 km

Von Oldenburg nach Kellenhusen (Ostsee) ca. 21 km

Von Oldenburg nach Grömitz ca. 23 km

Von Oldenburg nach Neustadt i.H. ca. 26 km

Von Oldenburg nach Großenbrode ca. 18 km

Von Oldenburg nach Burg auf Fehmarn ca. 28 km

Von Oldenburg zur Autobahn (A1) ca. 1 km

Anhand der Zielorte lässt sich erkennen, dass Oldenburg von diversen bekannten und beliebten Ostseebädern umgeben ist. Hierzu gehören beispielsweise Hohwacht, der Weissenhäuser Strand, Heiligenhafen, Dahme, Kellenhusen, Grömitz oder auch Neustadt in Holstein. Auch die Sonneninsel Fehmarn ist über die Fehmarnsundbrücke schnell erreicht.

Neben einem hohen Erholungswert, kann Oldenburg auch mit einer guten Infrastruktur auftrumpfen. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind alle vor Ort anzufinden. Hierzu gehören beispielsweise zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Förderzentren oder auch Sportstätten und Verbände.

Aber auch Cafés, Restaurants, Kindergärten, Kirchen, Bildungs- und Kulturangebote sowie öffentliche Einrichtungen sind vorhanden. Ferner gibt es auch noch zahlreiche Veranstaltungen und Programme, die bei Bedarf aufgesucht werden können. Zu den Sehenswürdigkeiten vor Ort gehören beispielsweise das Wallmuseum, der Ringwall, die Fußgängerzone mit Marktplatz oder der Oldenburger Graben. Wer gerne in einer Stadt, aber dennoch ruhig und ländlich Leben möchte, sollte sich die angebotene

Wohnung unbedingt anschauen.

Karte



Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Einfach
Küche	Einbauküche
Bad	Bad mit Badewannen-Duschkombination
Balkon	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
Garage	Ja
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Ausblick	Wiese
Etage	Dachgeschoss
Terrasse	Ja
Garten/-anteil/-mitbenutzung	Ja
Keller	Ja
Freistehend	Ja

Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- Eigentumswohnung
- Große ETW im Oberschoss
- Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
- Massives MFH mit 2 Vollgeschossen plus Keller
- Wohneigentum mit nur einem weiteren Eigentümer
- Keine Hausverwaltung
- Satteldach
- Terrasse
- Eigener Gartenanteil
- Garage (Gemeinschaftsgarage)
- Grundstücksgroße 663 m² (ca. 1/3-Miteigentumsanteil)
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftskellerraum für Waschmaschinen
- Kelleraußentreppe (Von der Terrasse zum Waschkeller)
- Ölheizung
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Separates WC
- Bad mit Badewannen-Duschkombination
- Neuwertige Einbauküche
- Großer Wohn- und Essbereich
- Gepflegter Garten
- Geschützte Terrasse im Garten
- Stellplatzmöglichkeiten vorm Haus an der Straße
- Lage in Strandnähe (Ostseebäder in der Nähe)
- Optimale Verkehrsanbindung (A1 und B202)
- Bevorzugte und ruhige Lage (Garten)

Sonstiges

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung möglicher Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.

Hier geht es zum [Immobilienvideo](#).



1104_immobilie_start



1104_hausansicht_lage_1



1104_hausansicht_lage_2



1104_hausansicht_lage_3



1104_hausansicht_mfh_1



1104_hausansicht_mfh_2



1104_hausansicht_mfh_3



1104_hausansicht_4



1104_hausansicht_5



1104_hausansicht_luft



1104_garten_2



1104_hausansicht_garten_ter



1104_garten_1



1104_terrasse_garten_1



1104_balkon_1



1104_flur_2



1104_flur_1



1104_flur_3



1104_flur_5



1104_flur_4



1104_kueche_1



1104_kueche_2



1104_kueche_3



1104_kueche_8



1104_kueche_4



1104_kueche_5



1104_kueche_6



1104_kueche_7



1104_gaestewc_1



1104_gaestewc_2



1104_gaestewc_3



1104_schlafzimmer_1



1104_schlafzimmer_4



1104_schlafzimmer_2



1104_schlafzimmer_3



1104_schlafzimmer_5



1104_schlafzimmer_6



1104_badezimmer_4



1104_badezimmer_2



1104_badezimmer_3



1104_badezimmer_1



1104_badezimmer_5



1104_badezimmer_6



1104_wohn_esszimmer_1



1104_wohn_esszimmer_2



1104_wohn_esszimmer_6



1104_wohn_esszimmer_4



1104_wohn_esszimmer_5



1104_hauseingang_1



1104_flur_zur_terrasse_1



1104_kellerniedergang_1



1104_gemeinschaftskeller_1



1104_kellerraum_1



1104_kellerraum_2



1104_kellerraum_3



1104_waschkeller_1



1104_heizungskeller_1

Kontakt Daten

Ihr(e) Ansprechpartner(in):

Wolf Matthias
Ostseestraße 15
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650

Telefax: 04344/4126651

E-Mail: info@immo-zentrum.de

Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.