

OL Gartenstadt H8-W05



## Idyllisches Wohnquartier im Grünen

Clausewitzstraße 7c  
26125 Oldenburg

## OL Gartenstadt H8-W05

### Daten im Überblick

Objektnummer **OL Gartenstadt H8-W05**  
 Objektart  
 Baujahr  
 Zustand **saniert**  
 Verfügbar ab  
 Etage **EG**  
 Etagenlage **EG**  
 Zimmer **3**  
 Bodenbelag **Fliesen, PVC, Teppichboden**  
 Schlafzimmer  
 Badezimmer **1 / Wanne**  
 Wohnfläche **ca. 75,94 m<sup>2</sup>**  
 Balkon/Terrasse **ca. m<sup>2</sup>**  
 Stellplatz **1**

### Energieangaben

Energieausweis vorhanden? **ja**  
 Energieausweistyp **Verbrauchsausweis**  
 Energieeffizienzklasse  
 Energieverbrauchskennwert **90 kWh/(m<sup>2</sup>xa)  
kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
 Ausstellungsdatum **09.03.2012**  
 Primärer Energieträger **Fernwärme**  
 Baujahr Anlagentechnik **2003**

### Kosten

Kaufpreis **220.000 €**  
 Käuferprovision  
 Provisionshinweis **Provisionsfrei für Käufer**

### Highlights

**Keller** **Balkon/Terrasse** **Stellplatz**

### Objektbeschreibung

Die Gartenstadt Mühlenhof erstreckt sich auf einem ca. 110.000 qm großen Gelände und liegt im beliebten Oldenburger Stadtteil Ohmstede. "Citynah und mitten im Grünen", so könnte man das Wohnquartier beschreiben, denn prägendes Element ist der 60 Jahre alte Baumbestand. Im Zentrum des ehemaligen Kasernengeländes liegen die in den 60er Jahren in solider Qualität errichteten Mannschaftsgebäude, die zu hochwertigen Wohnungen mit Wintergärten, Balkonen oder französischen Fensterbalkonen umgebaut wurden. Die Qualität des Quartiers und der Wohnungen wird erlebbar durch lichtdurchflutete, helle Räume, moderne Grundrisse und weitläufige Grundstücke mit altem Baumbestand sowie einer hochwertigen Bebauung von Stadtvillen, Einfamilien- und Reihenhäusern in der Nachbarschaft. Der hohe Vermietungserfolg der Wohnungen bestätigt die positive Einschätzung.

### Ausstattung

Bei der Kernsanierung im Jahr 2002 wurden die Fenster erneuert und durch Kunststofffenster mit

## OL Gartenstadt H8-W05

Isolierglas ersetzt. Auch die Wohnungstür und die Innentüren wurden erneuert. In der Wohnung ist ein strapazierfähiger Teppichboden verlegt.

Das Badezimmer ist mit hellen Wandfliesen versehen, die Bodenfliesen sind farblich darauf abgestimmt. Die Sanitärausstattung umfasst eine Badewanne, einen Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, einen Kristallspiegel, Handtuchhalter, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und die Anschlüsse für eine Waschmaschine. Die Warmwasserbereitung für Bad und Küche erfolgt zentral im Keller. Eine Lüftungsanlage gemäß DIN 18017 ist installiert.

In der Küche besteht der Bodenbelag aus strapazierfähigem PVC.

Im Wohn- und Schlafzimmer gibt es Anschlussdosen für Rundfunk und Fernsehen. Im zweiten Schlafzimmer ist eine zweite Telefonanschlussdose installiert.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk der EWE. Die Wohnung wird über Flächenheizkörper mit Thermostatventilen geheizt, wobei die Verbrauchsmessung über Zähler an den Heizkörpern durchgeführt wird.

Der Wohnung ist ein Stellplatz (Nr. 8) fest zugeordnet. Im Keller steht ein Abstellraum mit 6 qm Fläche zur Verfügung. Die zur Wohnung gehörende Terrasse ist 6 qm groß und nach Südosten ausgerichtet.

### Lagebeschreibung

Das Wohnquartier liegt eingebettet in alten Baumbestand mit viel Grün. Über mehrere Buslinien ist die Oldenburger Innenstadt in 10 Minuten erreichbar. Hier liegt der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) direkt neben dem Bahnhof, so dass eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben ist. Der Flughafen Bremen ist in 30 Minuten mit dem Auto bequem zu erreichen.

Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige hundert Meter entfernt. Auch weitere Dienstleistungen, wie Banken, Ärzte, Friseur usw. sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen. Bademöglichkeiten und Sportstätten sind vom Quartier Gartenstadt-Mühlenhof nur ca. 700 Meter entfernt.

### Fahrzeiten

Fußweg zu ÖPNV **ca. 3 Min.**

## OL Gartenstadt H8-W05

Fahrzeit nächste Autobahn **ca. Min.**  
Fahrzeit nächster Hbf **ca. 11 Min.**  
Fahrzeit nächster Flughafen **ca. 39 Min.**

### Sonstiges

Die Wohnungen im Quartier "Gartenstadt-Mühlenhof" gehören zu einem Mietpool, der von KUBON Immobilien verwaltet wird. Das bedeutet für den Eigentümer, dass er ein "Rundum-Sorglos"-Paket erwirbt und sich nicht um Mietverträge, Reparaturen, Verwaltung usw. kümmern muss. Mietausfälle wegen kurzfristiger Leerstände bei Mieterwechsel werden auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt. Grundsätzlich sind Wohnungen dieser Größe und vor allem in dieser Lage in Oldenburg sehr begehrt, so dass es kaum Leerstände gibt. Die Kaltmiete liegt bei ca. xx €/m<sup>2</sup>. Falls die Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt werden soll, ist der Ausstieg aus dem Mietpool möglich.

## OL Gartenstadt H8-W05

### Bilder



IMG\_8413-b

**OL Gartenstadt H8-W05**



IMG\_8440-b

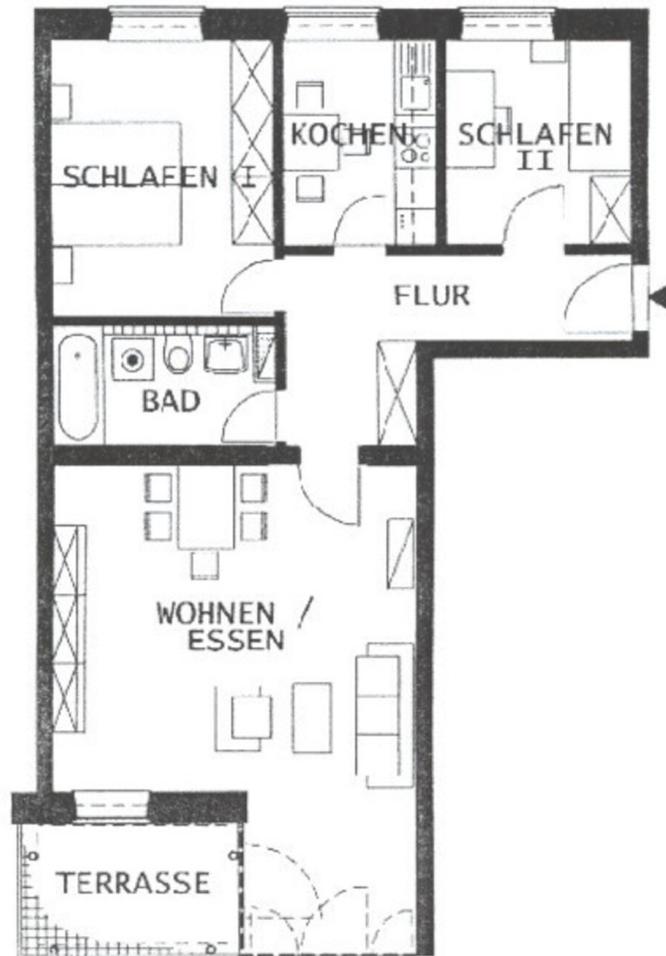
**OL Gartenstadt H8-W05**



DSC\_1673

OL Gartenstadt H8-W05

Grundriss



## OL Gartenstadt H8-W05

---

### Notizen

---

---

---

---

---

### Ihr Kontakt



Heiner Neuenstein GmbH Immobilien und Mee(h)r  
Fliederstraße 31  
26169 Friesoythe

<https://www.heiner-neuenstein.de>