

Exposé

Erdgeschosswohnung in Oldenburg

PROVISIONSFREI - 4-Zimmer Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-439356

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

26131 Oldenburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	81,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	394 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet ein komfortables Wohnen auf einer Ebene und überzeugt durch eine klare, gut nutzbare Raumaufteilung. Ob Familie, Paar mit Platzbedarf, Allein oder Arbeiten von zu Hause – hier lassen sich Wohnen, Rückzug und Alltag praktisch kombinieren.

Die Elektrik wurde erneuert (inkl. moderner Absicherung), die Heizung wird regelmäßig gewartet und Rollläden an allen Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort, Privatsphäre und angenehme Verdunkelung.

Der helle Wohn-/Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei weitere Zimmer, die je nach Bedarf als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können. Eine separate Küche sowie ein Bad und ein separates WC komplettieren das Gesamtbild.

Auch beim Stauraum punktet die Wohnung: Zwei separate Kellerbereiche bieten reichlich Platz für Vorräte, Fahrräder, Hobby oder alles, was man ordentlich verstauen möchte.

Fenster: Überwiegend Kunststofffenster – bis auf ein Fenster.

Ausstattung

- 4 Zimmer – ideal für Familie, Homeoffice, Alleinstehend oder Alterswohnen
- Erdgeschoss – komfortabel & alltagstauglich
- Elektrik neu / modern abgesichert
- Heizung regelmäßig gewartet
- Rollläden überall
- Kunststofffenster (bis auf eins)
- 2 separate Kellerbereiche = viel Stauraum
- Sofort nutzbar oder mit überschaubarem Budget modernisierbar
- Geeignet für Eigennutzer & Kapitalanleger

Sonstiges

Hinweis: Die Wohnung wurde zur optimalen Präsentation von einer professionellen Homesagerin dekoriert. Die auf den Fotos gezeigte Möblierung und Dekoration dient ausschließlich der besseren Raumwirkung und ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Die Wohnung wird vollständig geräumt und leer übergeben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Oldenburg-Eversten, einer beliebten und gewachsenen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen/Kitas, Ärzte/Apotheken sowie weitere Angebote des täglichen Lebens sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut – eine Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem in Richtung Innenstadt und Umgebung gelangen.

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



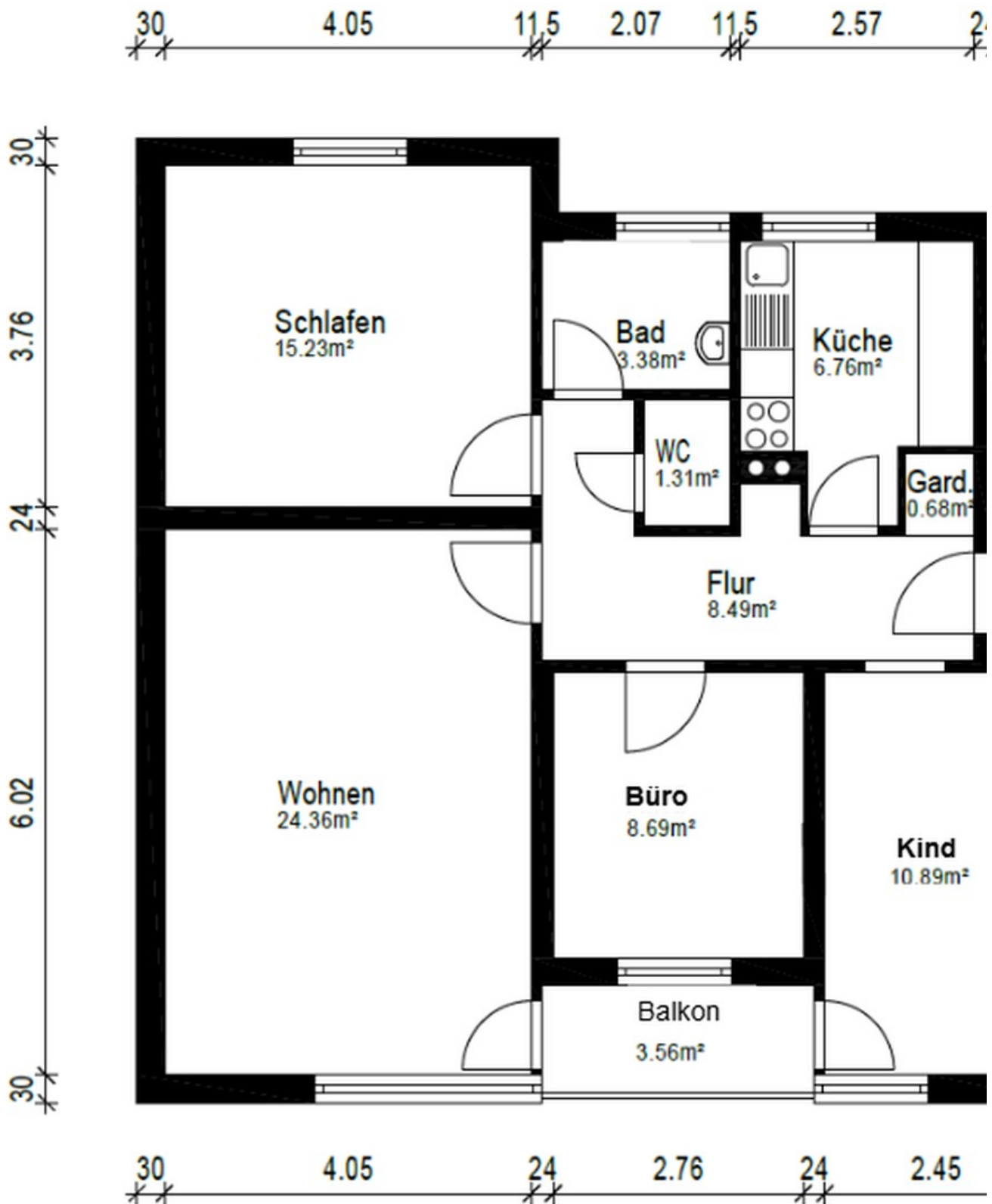
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

26131 Oldenburg
4 Zimmer Erdgeschoss Wohnung



Kostenplan

Kaufpreis	289.000 €
Grunderwerbsteuer	14.450 €
Notar/Grundbuch	5.202 €
Gesamtkosten	308.652 €
Eigenmittel	76.652 €
Finanzierungsbedarf	232.000 €



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	232.000 €	3,50 %	3,57 %	1,00 %	10 Jahre	870,00 €
Ergebnis	232.000 €	Ø 3,50 %		Ø 1,00 %		870,00 €

Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

ab dem ersten Jahr	
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	676,67 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	193,33 €
Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen	870,00 €



Hüttig & Rompf GmbH
Herr Joost Renken
Hartenscher Damm 57, 26129 Oldenburg
Tel. 0441 57053615, Mobil 0170 5206715
jrenken@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/oldenburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.
Bewertungen unserer Kunden auf...



Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellte/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung beträgt 204.269,66 €. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 19.03.2026.

Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

26131 Oldenburg
4 Zimmer Erdgeschoss Wohnung



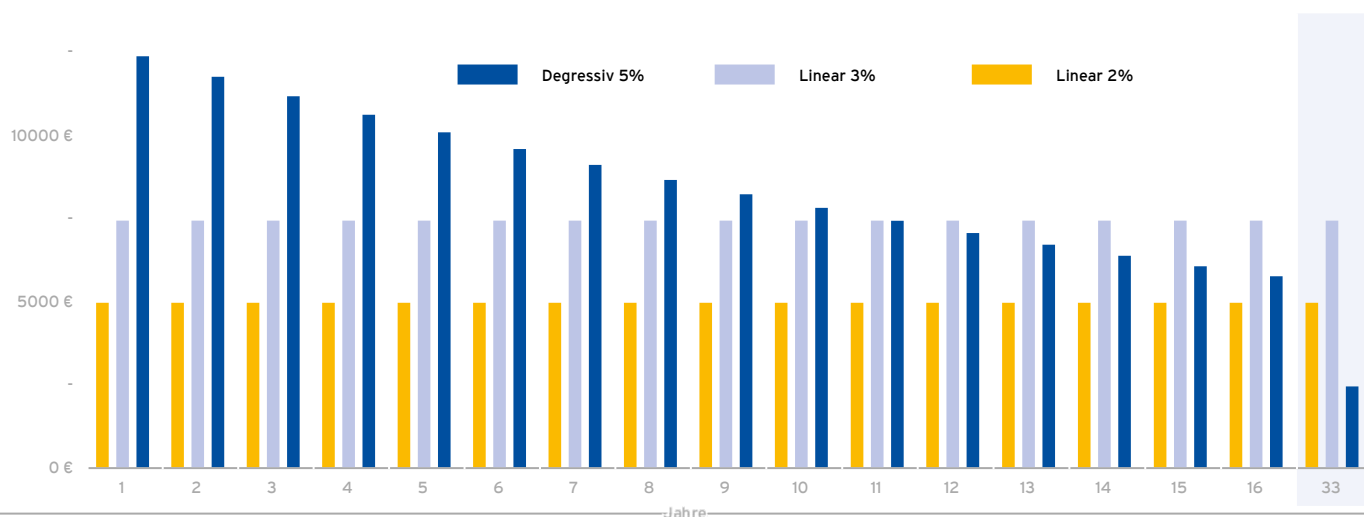
Ermittelter Cashflow im 1. Jahr

Erwartete Kaltmiete p.a.	12.480,00 €
abzüglich Verwaltung, Rücklage (10%) verbleibend	11.232,00 €
Jährliche Gesamtzahlung aller Darlehen	10.440,00 €
Cashflow nach Tilgung	2.040,00 €
Cashflow durch Steuerlast Miete	-5.241,60 €
Cashflow durch Steuervorteil AfA (Linear (3%)) und Zinsabschreibung	6.521,63 €
Cashflow nach Steuern im 1. Jahr	3.320,03 €
Cashflow nach Steuern im 1. Jahr nach Verwaltung, Rücklagen (10%)	2.072,03 €

Hinweis

Für eine detaillierte persönliche Beratung kontaktieren Sie bitte unbedingt Ihren Steuerberater. Eine persönliche Steuerberatung ist zwingend erforderlich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Vergleich Abschreibungsarten in EUR/Jahr



Hüttig & Rompf GmbH
Herr Joost Renken
Hartenscher Damm 57, 26129 Oldenburg
Tel. 0441 57053615, Mobil 0170 5206715
jrenken@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/oldenburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.
Bewertungen unserer Kunden auf...



Diese Modellrechnung basiert auf der Annahme eines zur Berechnung hinzugezogenen persönlichen Grenzsteuersatz von 42% sowie einer linear 3%-igen Abschreibung. Dem Abschreibungsbetrag wurden 80% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugrunde gelegt. Dieser kann im Einzelfall höher oder niedriger sein. Den genauen Wert erfahren Sie in der Regel vom Verkäufer. Die Verwaltungskosten und Rücklagen in Höhe von 10% sind ebenfalls nur auf Erfahrung basierende Schätzkosten und können je nach Ausstattung abweichen. Die Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass es steuerliche Aspekte zu beachten gibt. Die korrekte Abschreibungsart sowie den korrekten Betrag und Ihren persönlichen Grenzsteuersatz erfahren Sie von Ihrem Steuerberater. Eine persönliche Steuerberatung ist zwingend erforderlich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Eine Baufinanzierung,
die zu Ihnen passt.

Wir beraten Sie gerne.



Einige Vorteile unserer 500 Bankpartner

- ✓ Kostenfreie Sondertilgung bis zu 10 % der Darlehenssumme
- ✓ Kostenfreie Tilgungswechsel während der Zinsbindung
- ✓ Keine Bearbeitungsgebühren
- ✓ Bereitstellungszinsen bis zu 24 Monate frei ohne Zinsaufschlag
- ✓ Zinsbindung bis zu 30 Jahre möglich
- ✓ Einbindung öffentlicher Fördermittel

Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

26131 Oldenburg
4 Zimmer Erdgeschoss Wohnung



Kostenplan

Kaufpreis	289.000 €
Grunderwerbsteuer	14.450 €
Notar/Grundbuch	5.202 €
Gesamtkosten	308.652 €
Eigenmittel	76.652 €
Finanzierungsbedarf	232.000 €



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	232.000 €	3,50 %	3,57 %	1,00 %	10 Jahre	870,00 €
Ergebnis	232.000 €	Ø 3,50 %		Ø 1,00 %		870,00 €

Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

ab dem ersten Jahr	
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	676,67 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	193,33 €
Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen	870,00 €



Hüttig & Rompf GmbH
Herr Joost Renken
Hartenscher Damm 57, 26129 Oldenburg
Tel. 0441 57053615, Mobil 0170 5206715
jrenken@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/oldenburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.
Bewertungen unserer Kunden auf...



Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellte/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung beträgt 204.269,66 €. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 19.03.2026.

Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

26131 Oldenburg
4 Zimmer Erdgeschoss Wohnung



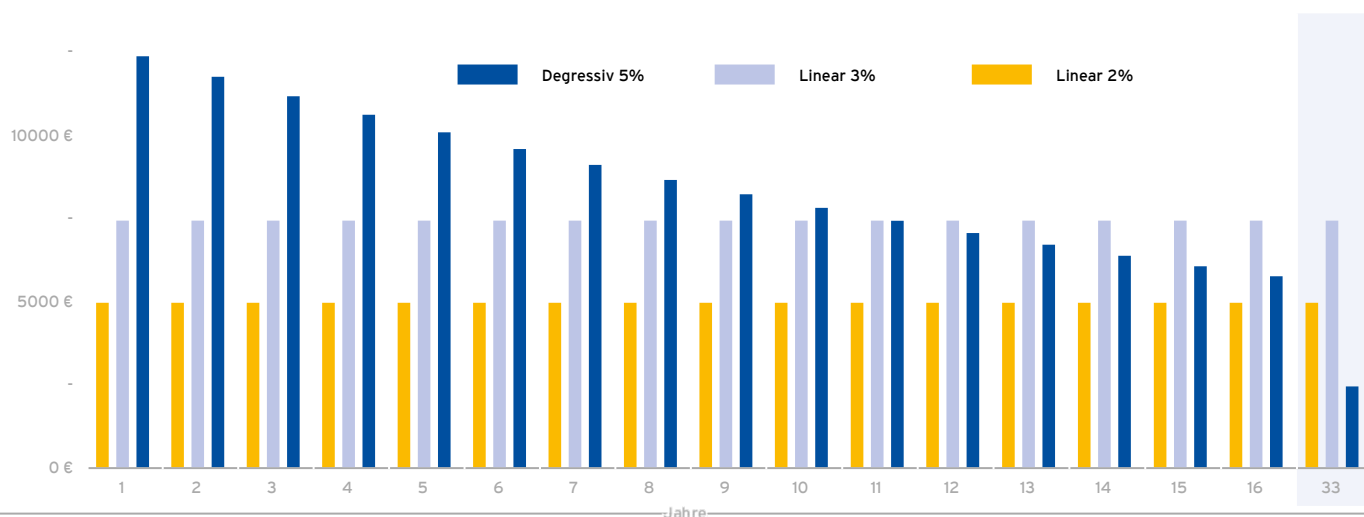
Ermittelter Cashflow im 1. Jahr

Erwartete Kaltmiete p.a.	12.480,00 €
abzüglich Verwaltung, Rücklage (10%) verbleibend	11.232,00 €
Jährliche Gesamtzahlung aller Darlehen	10.440,00 €
Cashflow nach Tilgung	2.040,00 €
Cashflow durch Steuerlast Miete	-5.241,60 €
Cashflow durch Steuervorteil AfA (Linear (3%)) und Zinsabschreibung	6.521,63 €
Cashflow nach Steuern im 1. Jahr	3.320,03 €
Cashflow nach Steuern im 1. Jahr nach Verwaltung, Rücklagen (10%)	2.072,03 €

Hinweis

Für eine detaillierte persönliche Beratung kontaktieren Sie bitte unbedingt Ihren Steuerberater. Eine persönliche Steuerberatung ist zwingend erforderlich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Vergleich Abschreibungsarten in EUR/Jahr



Hüttig & Rompf GmbH
Herr Joost Renken
Hartenscher Damm 57, 26129 Oldenburg
Tel. 0441 57053615, Mobil 0170 5206715
jrenken@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/oldenburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.
Bewertungen unserer Kunden auf...



Diese Modellrechnung basiert auf der Annahme eines zur Berechnung hinzugezogenen persönlichen Grenzsteuersatz von 42% sowie einer linear 3%-igen Abschreibung. Dem Abschreibungsbetrag wurden 80% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugrunde gelegt. Dieser kann im Einzelfall höher oder niedriger sein. Den genauen Wert erfahren Sie in der Regel vom Verkäufer. Die Verwaltungskosten und Rücklagen in Höhe von 10% sind ebenfalls nur auf Erfahrung basierende Schätzkosten und können je nach Ausstattung abweichen. Die Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass es steuerliche Aspekte zu beachten gibt. Die korrekte Abschreibungsart sowie den korrekten Betrag und Ihren persönlichen Grenzsteuersatz erfahren Sie von Ihrem Steuerberater. Eine persönliche Steuerberatung ist zwingend erforderlich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Eine Baufinanzierung,
die zu Ihnen passt.

Wir beraten Sie gerne.



Einige Vorteile unserer 500 Bankpartner

- ✓ Kostenfreie Sondertilgung bis zu 10 % der Darlehenssumme
- ✓ Kostenfreie Tilgungswechsel während der Zinsbindung
- ✓ Keine Bearbeitungsgebühren
- ✓ Bereitstellungszinsen bis zu 24 Monate frei ohne Zinsaufschlag
- ✓ Zinsbindung bis zu 30 Jahre möglich
- ✓ Einbindung öffentlicher Fördermittel

Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

26131 Oldenburg
4 Zimmer Erdgeschoss Wohnung



Kostenplan

Kaufpreis	289.000 €
Grunderwerbsteuer	14.450 €
Notar/Grundbuch	5.202 €
Gesamtkosten	308.652 €
Eigenmittel	19.652 €
Finanzierungsbedarf	289.000 €



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	289.000 €	4,01 %	4,10 %	1,00 %	10 Jahre	1.206,57 €
Ergebnis	289.000 €	Ø 4,01 %		Ø 1,00 %		1.206,57 €

Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

	ab dem ersten Jahr
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	965,74 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	240,83 €
Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen	1.206,57 €



Hüttig & Rompf GmbH
Herr Joost Renken
Hartenscher Damm 57, 26129 Oldenburg
Tel. 0441 57053615, Mobil 0170 5206715
jrenken@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/oldenburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.
Bewertungen unserer Kunden auf...



Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellte/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung beträgt 253.517,85 €. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 19.03.2026.

Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

26131 Oldenburg
4 Zimmer Erdgeschoss Wohnung



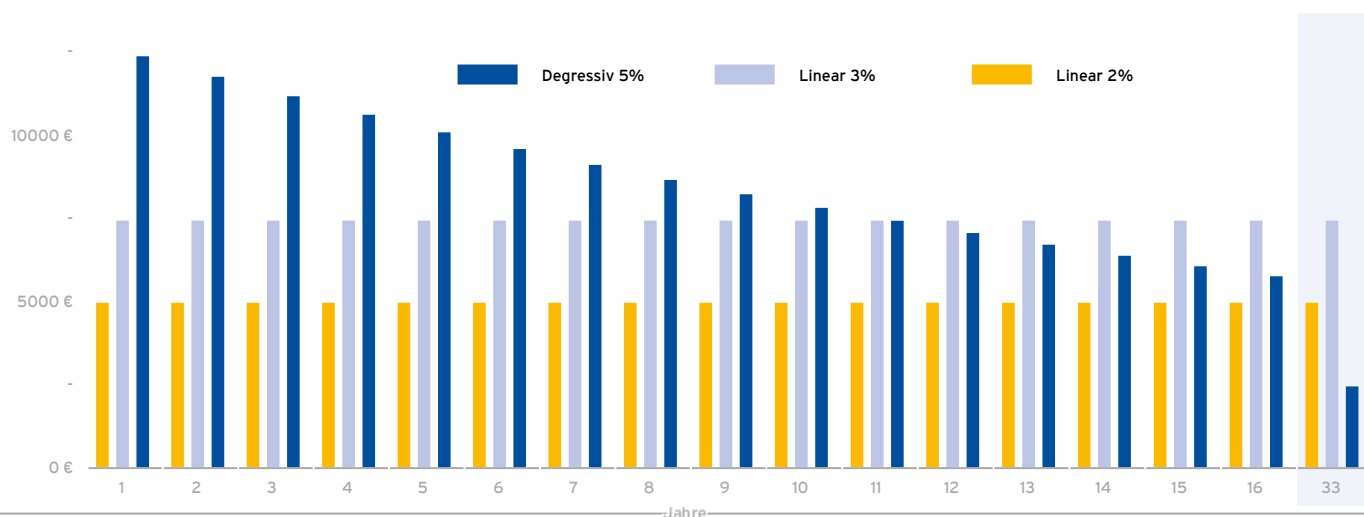
Ermittelter Cashflow im 1. Jahr

Erwartete Kaltmiete p.a.	12.480,00 €
abzüglich Verwaltung, Rücklage (10%) verbleibend	11.232,00 €
Jährliche Gesamtzahlung aller Darlehen	14.478,84 €
Cashflow nach Tilgung	-1.998,84 €
Cashflow durch Steuerlast Miete	-5.241,60 €
Cashflow durch Steuervorteil AfA (Linear (3%)) und Zinsabschreibung	7.978,54 €
Cashflow nach Steuern im 1. Jahr	738,10 €
Cashflow nach Steuern im 1. Jahr nach Verwaltung, Rücklagen (10%)	-509,90 €

Hinweis

Für eine detaillierte persönliche Beratung kontaktieren Sie bitte unbedingt Ihren Steuerberater. Eine persönliche Steuerberatung ist zwingend erforderlich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Vergleich Abschreibungsarten in EUR/Jahr



Hüttig & Rompf GmbH
Herr Joost Renken
Hartenscher Damm 57, 26129 Oldenburg
Tel. 0441 57053615, Mobil 0170 5206715
jrenken@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/oldenburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.
Bewertungen unserer Kunden auf...



Diese Modellrechnung basiert auf der Annahme eines zur Berechnung hinzugezogenen persönlichen Grenzsteuersatz von 42% sowie einer linear 3%-igen Abschreibung. Dem Abschreibungsbetrag wurden 80% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugrunde gelegt. Dieser kann im Einzelfall höher oder niedriger sein. Den genauen Wert erfahren Sie in der Regel vom Verkäufer. Die Verwaltungskosten und Rücklagen in Höhe von 10% sind ebenfalls nur auf Erfahrung basierende Schätzkosten und können je nach Ausstattung abweichen. Die Modellrechnung zeigt lediglich auf, dass es steuerliche Aspekte zu beachten gibt. Die korrekte Abschreibungsart sowie den korrekten Betrag und Ihren persönlichen Grenzsteuersatz erfahren Sie von Ihrem Steuerberater. Eine persönliche Steuerberatung ist zwingend erforderlich. Alle Angaben ohne Gewähr.

Eine Baufinanzierung,
die zu Ihnen passt.

Wir beraten Sie gerne.



Einige Vorteile unserer 500 Bankpartner

- ✓ Kostenfreie Sondertilgung bis zu 10 % der Darlehenssumme
- ✓ Kostenfreie Tilgungswechsel während der Zinsbindung
- ✓ Keine Bearbeitungsgebühren
- ✓ Bereitstellungszinsen bis zu 24 Monate frei ohne Zinsaufschlag
- ✓ Zinsbindung bis zu 30 Jahre möglich
- ✓ Einbindung öffentlicher Fördermittel

Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

26131 Oldenburg
4 Zimmer Erdgeschoss Wohnung



Kostenplan

Kaufpreis	289.000 €
Grunderwerbsteuer	14.450 €
Notar/Grundbuch	5.202 €
Gesamtkosten	308.652 €
Eigenmittel	19.652 €
Finanzierungsbedarf	289.000 €



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Eff. Jahreszins	Tilgung	Zinsbindung	Rate
Annuitätendarlehen	289.000 €	3,50 %	3,57 %	1,00 %	10 Jahre	1.083,75 €
Ergebnis	289.000 €	Ø 3,50 %		Ø 1,00 %		1.083,75 €

Anfänglicher monatlicher Aufwand aller Darlehen

	ab dem ersten Jahr
Monatliche Sollzinszahlungen aller Darlehen	842,92 €
Monatliche Tilgungszahlungen aller Darlehen	240,83 €
Monatliche Gesamtleistung aller Darlehen	1.083,75 €



Hüttig & Rompf GmbH
Herr Joost Renken
Hartenscher Damm 57, 26129 Oldenburg
Tel. 0441 57053615, Mobil 0170 5206715
jrenken@huettig-rompf.de

<http://www.huettig-rompf.de/oldenburg>

Persönliche Beratung zählt sich aus.
Bewertungen unserer Kunden auf...



Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angestellte/r. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittssollzinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung beträgt 254.456,58 €. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der freibleibenden Konditionen: 19.03.2026.

Eine Baufinanzierung,
die zu Ihnen passt.

Wir beraten Sie gerne.



Einige Vorteile unserer 500 Bankpartner

- ✓ Kostenfreie Sondertilgung bis zu 10 % der Darlehenssumme
- ✓ Kostenfreie Tilgungswechsel während der Zinsbindung
- ✓ Keine Bearbeitungsgebühren
- ✓ Bereitstellungszinsen bis zu 24 Monate frei ohne Zinsaufschlag
- ✓ Zinsbindung bis zu 30 Jahre möglich
- ✓ Einbindung öffentlicher Fördermittel