

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Oldenburg

### Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-453825

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **279.900 €**

Melchiorweg 13  
26131 Oldenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1966	Hausgeld mtl.	230 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie und schlüsselfertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Oldenburg-Eversten ist ein echtes Rundum-sorglos-Angebot: sofort einziehen oder sofort vermieten, ohne Renovierungsstress. Die Wohnung überzeugt mit einem alltagstauglichen Grundriss, einem ruhigen Wohngefühl und einem schönen Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit direktem Gartenzugang, ideal für alle, die gerne „draußen“ sind: morgens kurz ins Grüne, nachmittags entspannen oder einfach mehr Lebensqualität im Alltag.

Der helle Wohn-/Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – z. B. als Schlafzimmer plus Kinderzimmer oder als perfektes Homeoffice. Eine separate Küche und ein Bad runden das Raumangebot ab.

Technisch ist bereits viel erledigt: Die Elektrik wurde erneuert (modern abgesichert), die Heizung wird regelmäßig gewartet und Rollläden sind an allen Fenstern vorhanden – für Komfort, Privatsphäre und gute Verdunkelung. Die Fenster sind überwiegend Kunststofffenster (bis auf ein Fenster abweichend).

Ein echtes Plus ist der Stauraum: Zur Wohnung gehören zwei separate Kellerräume sowie ein zusätzlicher Schuppen/Abstellraum – perfekt für Fahrräder, Werkzeug, Saisonartikel oder einfach „alles, was ordentlich verstaut werden soll“.

Auch die WEG überzeugt: Das Hausgeld beinhaltet zu einem großen Teil die Instandhaltungsrücklage, zudem verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft über hohe Rücklagen, ein starkes Qualitätsmerkmal für langfristigen Werterhalt.

## Ausstattung

- 3 Zimmer – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice
- Erdgeschoss – komfortabel & alltagstauglich
- Bezugsfrei / schlüsselfertig: Einziehen oder vermieten nach Absprache
- Balkon mit direktem Gartenzugang + Blick ins Grüne
- Elektrik erneuert / modern abgesichert
- Heizung regelmäßig gewartet
- Rollläden überall
- Kunststofffenster (bis auf 1 Fenster abweichend)
- 2 Kellerräume + Schuppen/Abstellraum = sehr viel Stauraum
- Solide WEG mit hohen Rücklagen
- Hausgeld: hoher Anteil fließt in die Instandhaltungsrücklage

## Sonstiges

Hinweis: Für ein realistisches Wohngefühl wurde die Wohnung durch eine professionelle Homestagerin stilvoll in Szene gesetzt. Die Einrichtung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung wird leer übergeben.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Bitte senden Sie bei Anfrage Ihre Telefonnummer sowie 2-3 kurze Infos. Wir melden uns zeitnah zurück.

## Lage

Oldenburg-Eversten zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt: ruhig, grün und gleichzeitig sehr gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte/Apotheken, Schulen/Kitas und der ÖPNV sind schnell erreichbar.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

