

# Exposé

und Mietangebot



zu der möblierten  
Terrassenwohnung Nr. 2 des  
Mehrfamilienhauses Ulmenstraße 46  
in Oldenburg - Osternburg

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

# IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

## Mietangebot zu der möblierten Mietwohnung Nr. 2 des Hauses Ulmenstraße 46 in Oldenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen die möblierte Terrassenwohnung Nr. 2 im Erdgeschoß links des Mehrfamilienhauses Ulmenstraße 46 in 26135 Oldenburg – Osternburg zu Ihrer Anmietung an.

Zum Objekt nennen wir Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

### **I. Die Universitätsstadt Oldenburg:**

Die Universitätsstadt Oldenburg ist durch die Autobahn A 29 in Nord-Süd-Richtung sowie der A28 in Ost-West-Richtung sehr gut an den Fernverkehr angeschlossen.

Oldenburg ist eine Stadt der Wissenschaft aufgrund der Vielzahl von Forschungs- & Lehreinrichtungen.

Ferner wurde Oldenburg seit einigen Jahren zur Großstadt, weil die Einwohnerzahl fortlaufend wächst.

Die Großstadt Oldenburg besitzt mit den Museen, dem Staatstheater Oldenburg und weiteren Kultureinrichtungen ein laufendes und attraktives Kulturangebot.

Ferner ist ein umfangreiches touristisches Angebot vorhanden, sodass Oldenburg ein beliebtes Ausflugsziel für Auswärtige darstellt.

**Siehe Anlage -7-, Impressionen aus Oldenburg.**

### **II. Die Lage in Oldenburg:**

Das Mehrfamilienhaus liegt in der Nebenstraße, abgehend von der Bremer Straße in der Höhe des Osterburger Markt. Entsprechend ist der Standort für Auswärtige sehr leicht zu finden.



Die Entfernung Ulmenstraße 46 ./.. Universität Oldenburg beträgt 5,1 km mit einer Fahrzeit von 10 Minuten.

Die Entfernung Ulmenstraße 46 ./.. Oldenburger Hauptbahnhof beträgt 2,5 km mit einer Fahrzeit von 8 Minuten.

Die Entfernung Ulmenstraße 46 – Oldenburg zum Flughafen Bremen beträgt 46 km mit einer Fahrzeit von 39 Minuten.



Der Verkehr in der Ulmenstraße auf 30 km/h beruhigt, sodass ein ruhigeres Wohnen möglich ist.

Viele Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich unweit zum Standort Ulmenstraße 46.

Dieser Teilbereich Ulmenstraße wurde Stadt gestalterisch neu und attraktiv angelegt. Neben neuen Baumpflanzungen befindet sich Parkmöglichkeiten vor dem Objekt.

Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Siehe Anlage -1-, Lage & Anfahrt.**

**Siehe Anlage -2-, Luftbilder.**

**Anlage -3-, Außenansichten.**

### **III. Das Mehrfamilienhaus:**

Das Mehrfamilienhaus Ulmenstraße 46 ist ein modernes und architektonisch interessant gestaltetes Gebäude, welches im Jahr 1996 fertiggestellt wurde.

An der Immobilie wurden fortlaufend Erhaltungsaufwendungen durchgeführt.

### **IV. Die Energieeffizienz:**

Im Besonderen ist das massive Gebäude energetisch gut ausgestattet.

Aktuell wurde Zeit ein Bedarf für

**Endenergieverbrauch bei diesem Gebäude  
von 62,7 kWh (m<sup>2</sup>.a) sowie  
69,0 kWh (m<sup>2</sup>.a) Primärenergieverbrauch**

ermittelt.

**Siehe Anlage -6-, Ablichtung Energieausweis.**

Der Wärmebedarf alle Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus Ulmenstraße 46 wird einschließlich dem warmen Wasser von einer zentralen Heizung erzeugt.

Der Wärmeverbrauch in den Mietgegenständen wird durch die bekannte Firma Brunata durch elektronische Wärmeerfassungsgeräte gemessen.

Für den in der Mietwohnung Nr. 2 getätigte Stromverbrauch geht der Vermieter monatlich ins Obligo, wobei die Strommenge durch eine elektronische Zwischenuhr gemessen werden.

Spätestens nach Zugang der Hauptrechnung des Energieversorgungsunternehmen werden die Stromabnahme gegenüber den Stromvorauszahlungen in der jeweiligen Zeit in einer separaten Stromrechnung abgerechnet.

#### IV. **Die möblierte Terrassenwohnung Nr. 2:**

Die im Erdgeschoß rechts gelegene und möblierte Mietwohnung Nr. 2 besitzt einen zweckmäßigen und Platz sparenden Grundriss.

**Siehe Anlage -4-, Grundrisszeichnung.**

Die Singlewohnung besitzt einen eigenen Hauseingang.

Die Wohnfläche berechnet sich aufgrund der gegebenen Nutzungsbereiche wie folgt:

Nr.	Raumbezeichnung	Größe	
1	Wohn- & Schlafrum	16,84	m <sup>2</sup>
2	Raum Bad & WG	3,14	m <sup>2</sup>
3	Flur mit Küchenpantry	2,83	m <sup>2</sup>
4	Terrasse (: 4)	1,60	m <sup>2</sup>
	<u>Wohnfläche</u>	<u>24,41</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

**Siehe Anlage -5-, Foto- & Innenansichten.**

#### V. **Die Möblierung:**

Die Möblierung ist zur Zeit für eine Person vorgesehen.

Folgende Raumausstattung steht betriebsfertig zur Verfügung:

- 5.1. Ein Wandschrank im Eingangsflur
- 5.2. Einen Küchenoberschrank mit Wandregal
- 5.3. Küchenpantry mit Kühlschrank, Spüle & 2 Flammenkochfeld.
- 5.4. Einen Küchenoberschrank mit Wandregal
- 5.5. Einen Badschrank.
- 5.6. Ein Flachbildfernseher mit Unterschrank.
- 5.7. Ein Wohnzimmerregal mit 8 Fächer & Beleuchtung.
- 5.8. 1 Bett zur Größe von 130 cm x 200 cm.
- 5.9. Ein Schreibtisch mit Schreibtischlampe & Stuhl
- 5.10. Zwei Sessel mit Nebentisch & Stehlampe.
- 5.11. Zwei Fensterrollos & Gardinen.
- 5.12. Dekore mit Bildern & Küchenzubehör.

**V. Die monatliche Miete:**

Zur Zeit errechnet sich die monatliche Miete wie folgt:

1	Grundmiete Mietwohnung Nr. 2	24,41	14,75 €	360,00 €
2	Entgelt Möbelierung	24,41	2,05 €	50,00 €

Zwischensumme Grundmiete gesamt 410,00 €

3	Betriebskostenvorauszahlung	24,41	1,25 €	30,51 €
4	Heizkostenvorauszahlung	24,41	1,50 €	36,62 €
5	Stromkostenvorauszahlung	24,41	1,76 €	42,87 €

Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt 110,00 €

**Gesamtmiete 520,00 €**

Des Weiteren ist bei Vertragsabschluss eine Mietkaution in Höhe von 1.000,00 € zu hinterlegen.

**VI. Der Mietbeginn:**

Aus beruflichen Gründen wurde soeben die möblierte Studiowohnung ordentlich zum 31.03.2026 gekündigt. Gleichzeitig ist jedoch ein Auszug zum 31.01.2026 vorgesehen, sodass ein Mietbeginn ab dem 01.02.2026 möglich ist.

**VII. Die Vertragskosten:**

Die durch diese Bewerbung entstandene Vermittlungskosten sowie der Schriftführung zum Abschluss des ausgelobten Wohnungsmietvertrages wurden bereits teilweise von Vermieter getilgt bzw. werden ganzheitlich vom Vermieter getragen.

So würde ich mich freuen, wenn dieses Mietangebot Ihr Interesse findet und stehe für weitere Rückfragen jederzeit sowie einer Wohnungsbesichtigung jederzeit zu Ihrer Verfügung.

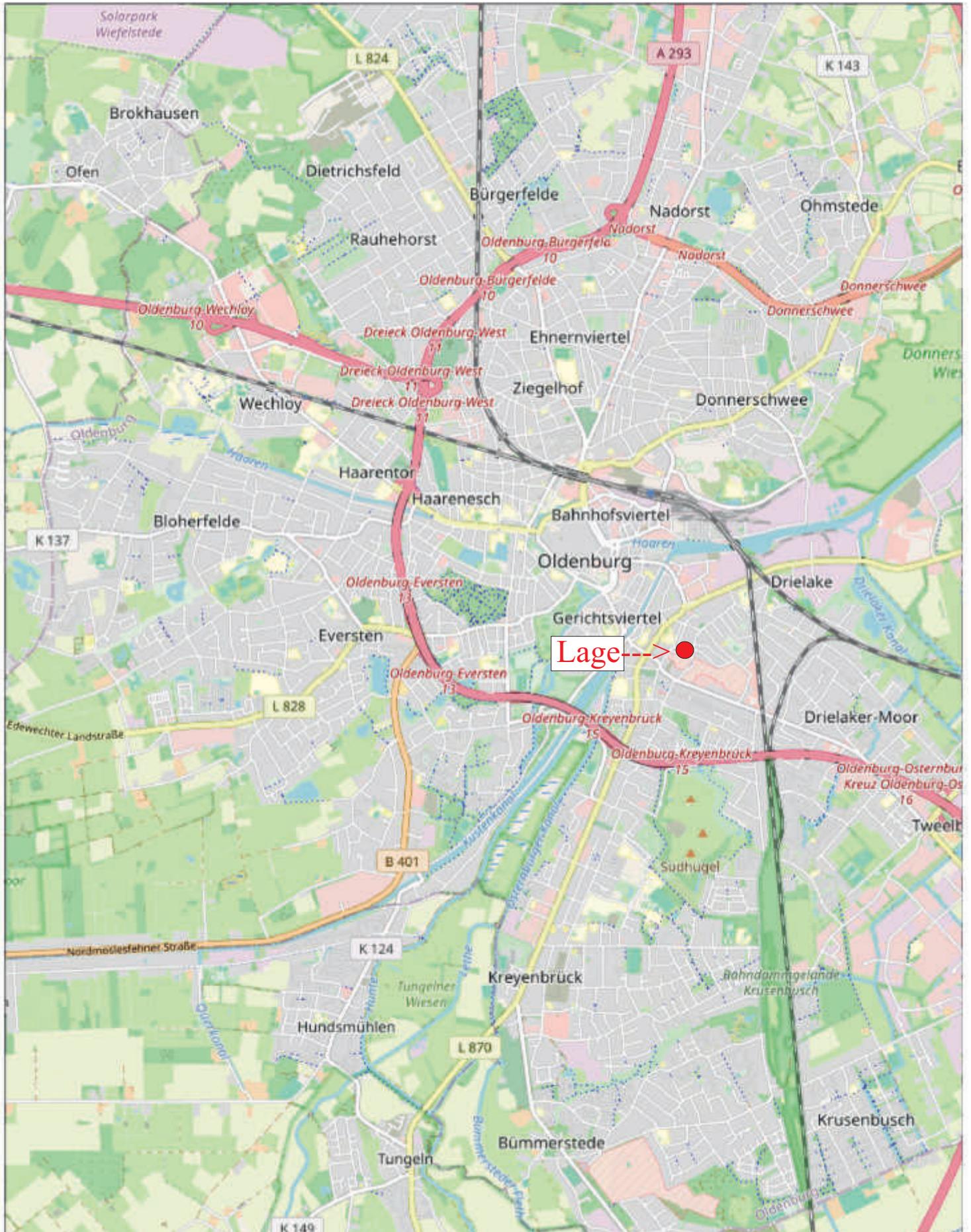
Bis dahin verbleiben wir

mit freundlichem Gruß

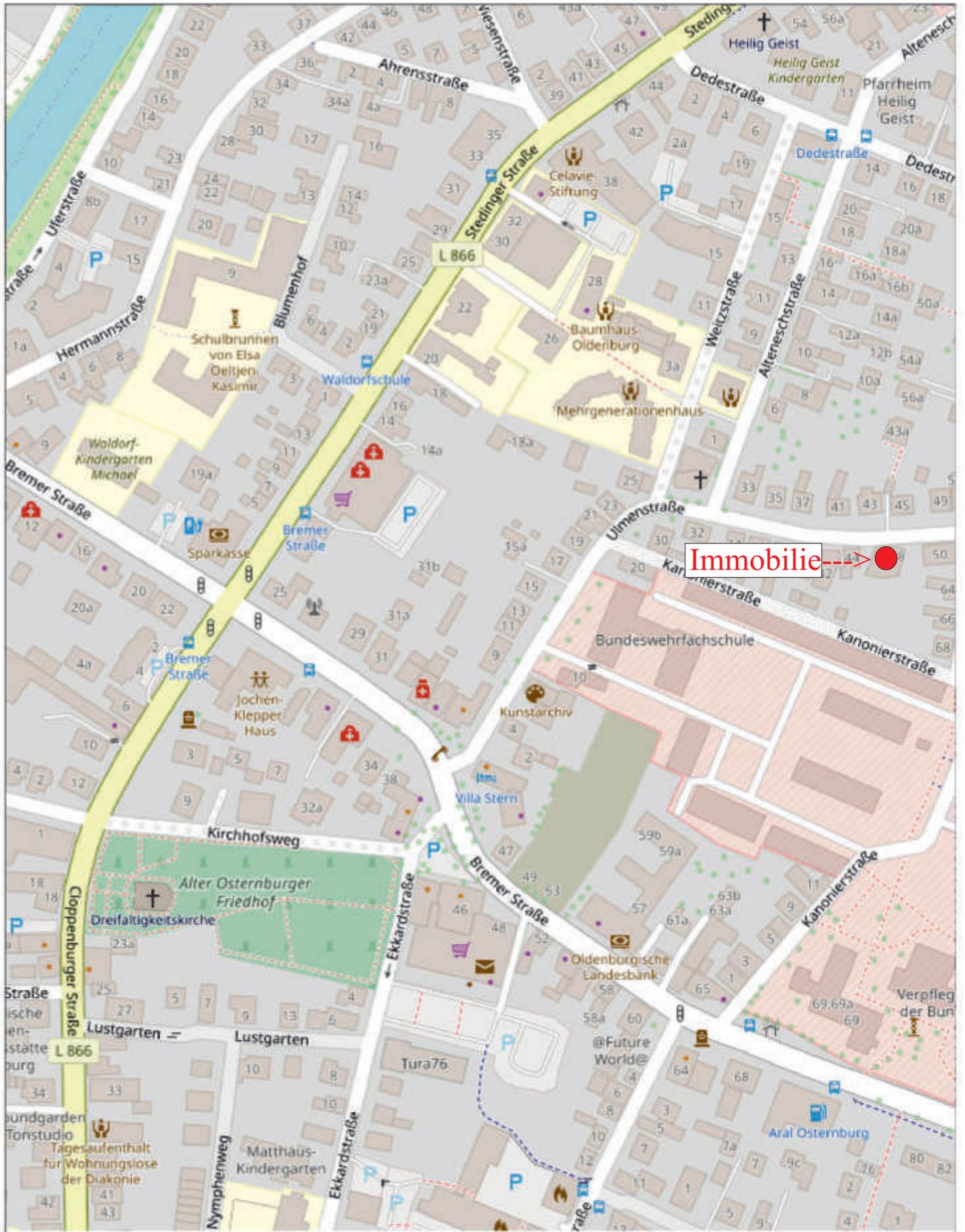


.....  
T. SCHRÖTER

Oldenburg, den 24. Dezember 2025



T.S.	Anlaß: Vermietung	<p style="color: red; font-weight: bold;">Lage in der Universitätsstadt Oldenburg in Oldenburg.</p>	<p>IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG</p>
Projekt 246-25	Oldenburg, 24.12.2025		



T.S.	Anlaß: Vermietung	Lage & Anfahrt zu der möblierten Wohnung Nr. 2 des Hauses Ulmenstr. 46 in Oldenburg.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 246-25	Oldenburg, 24.12.2025		

Anlage -2-, Exposé & Mietangebot möblierte WG Nr. 2, Ulmenstr. 46 in 26135 Oldenburg.



T.S.	Anlaß: Vermietung	Luftbilder & Anfahrt zur möblierten Erdgeschoßwohnung Ulmenstr. 46 in Oldenburg.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 246-25	Oldenburg, 24.12.2025		

Anlage -3-, Exposé & Mietangebot möblierte WG Nr. 2, Ulmenstr. 46 in 26135 Oldenburg.



T.S.

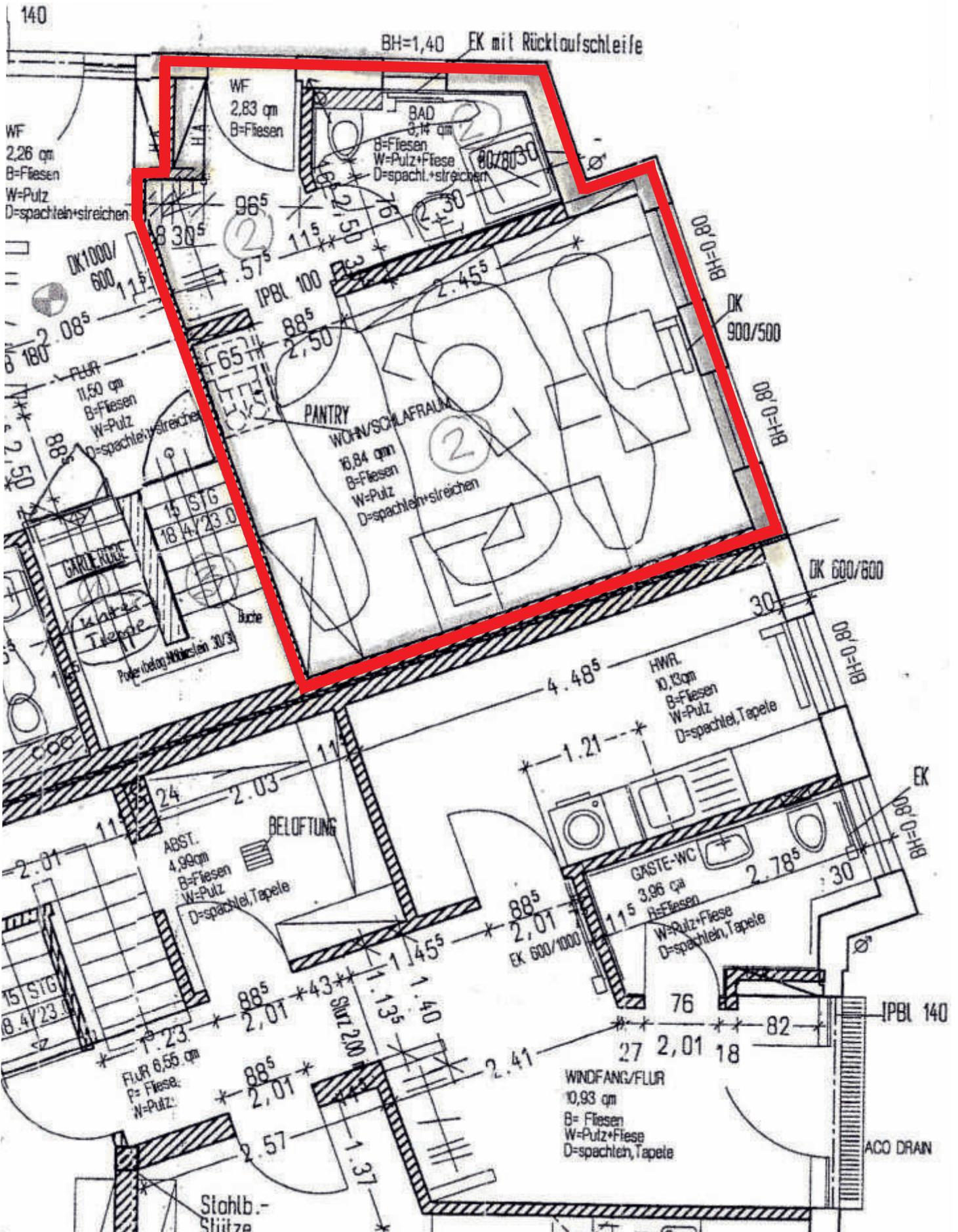
Anlaß: Vermietung

Projekt 246-25

Oldenburg,  
24.12.2025

Aussenansichten am Hausgrundstück  
Ulmenstraße 46 in 26135 Oldenburg.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Vermietung
Projekt 246-25	Oldenburg, 24.12.2025

Grundriss möblierte Erdgeschoßwohnung  
Nr. 2, Mietgegenstand rot umrandet.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 246-25

Oldenburg,  
24.12.2025

Fotoansichten -1- von -2- zur Erdgeschoß-  
wohnung Nr. 2, Ulmenstr. 46 in Oldenburg.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 246-25

Oldenburg,  
24.12.2025

Fotoansichten -2- von -2- zur Erdgeschoß-  
wohnung Nr. 2, Ulmenstr. 46 in Oldenburg.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **10.07.2034**

Registriernummer: NI-2024-005209598

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Ulmenstraße 46 26135 Oldenburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>nutz</sub> )	324,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...			
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schächtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Kulper

Hauptstraße 6  
26409 Leerhafen

Unterschrift des Ausstellers

  
**Peter Kulper**  
 Schornsteinfegermeister  
 Gebäudeenergieberater (HWK)  
 Hauptstr. 6 • 26409 Wittmund  
 Ausstellernummer: 044 6272-09 68 83

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 246-25

Oldenburg,  
24.12.2025

Aktueller Energieausweis zum Mehrfamilienhaus  
Ulmenstr. 46 in Oldenburg, Seite -1- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

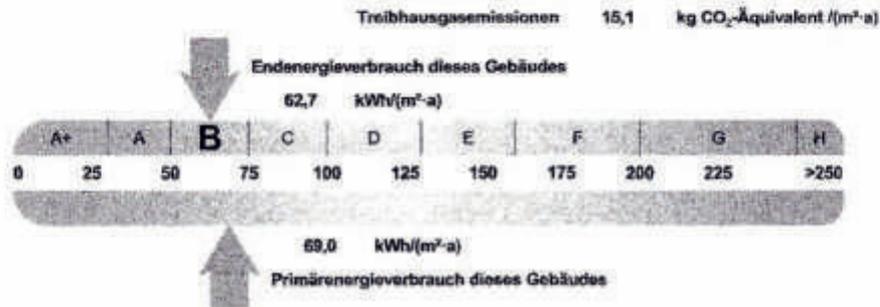
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005209598

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

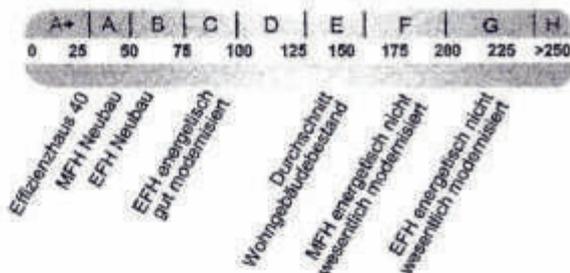
62,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.04.2019	31.12.2023	Erdgas E	1,10	80769	—	80769	1,20

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Natwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

T.S.

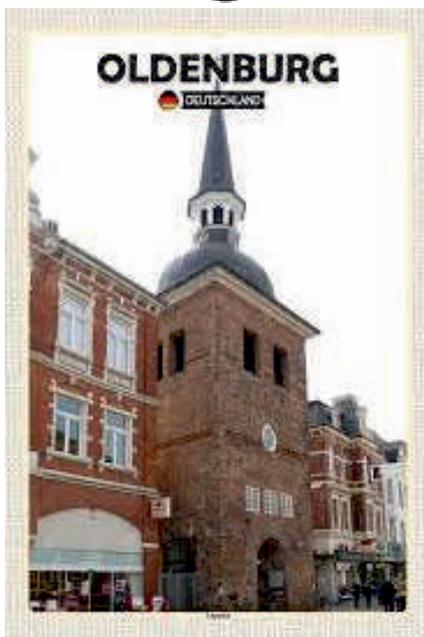
Anlaß: Vermietung

Projekt 246-25

Oldenburg,  
24.12.2025

Aktueller Energieausweis zum Mehrfamilienhaus  
Ulmenstr. 46 in Oldenburg, Seite -2- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



Basisdaten	
Koordinaten:	♁ 53° 9′ N, 8° 13′ O
Bundesland:	Niedersachsen
Höhe:	5 m ü. NHN
Fläche:	103,09 km <sup>2</sup>
Einwohner:	174.629 (31. Dez. 2023) <sup>[1]</sup>
Bevölkerungsdichte:	1694 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahlen:	26121–26135
Vorwahl:	0441
Kfz-Kennzeichen:	OL
Gemeindeschlüssel:	03 4 03 000
Stadtgliederung:	34 Stadtteile, 9 statistische Bezirke
Adresse der Stadtverwaltung:	Markt 1 26122 Oldenburg (Oldb)
Website:	<a href="http://www.oldenburg.de">www.oldenburg.de</a> ↗
Oberbürgermeister:	Jürgen Krogmann (SPD)

#### Lage der Stadt Oldenburg in Niedersachsen



T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 246-25

Oldenburg,  
24.12.2025

Impressionen aus der Stadt  
Oldenburg, Seite -1- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Vermietung
Projekt 246-25	Oldenburg, 24.12.2025

Impressionen aus der Stadt  
Oldenburg, Seite -2- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

## Stadtteil Oldenburg Osterburg



Neuer aktiv & irma Markt in Osterburg geplant!

Großes steht an: Unser Supermarkt an der Bremer Straße soll sich verändern und ein Stadtteilzentrum mit hoher Aufenthaltsqualität erschaffen werden.

Denn dort wo jetzt aktiv & irma steht, soll eine Freifläche mit Gastronomie und Parkplätzen entstehen. Aber auch Stadtteilstände oder Flohmärkte sollen hier stattfinden. Und das Highlight: Auf unserem Supermarkt-Dach wird eine Turnhalle und Kita errichtet. So wird der vorhandene Platz optimal genutzt.

Grundlage für die Umsetzung der Projektidee des Stadtteilzentrums Osterburg ist ein noch abzuschließender Grundstückstausch zwischen der Stadt Oldenburg und unserem Unternehmen. Wir hoffen, dass alle Abstimmungen bis zum zweiten Quartal 2021 abgeschlossen werden können, um im Anschluss mit dem Bau beginnen zu können. Es bleibt also spannend, wir halten Sie gern auf dem Laufenden!

T.S.

Anlaß: Vermietung

Projekt 246-25

Oldenburg,  
24.12.2025

**Impressionen aus der Stadt  
Oldenburg, Seite -3- von -3-.**

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG