

Oldenburg – Haarentor

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage von Oldenburg-Haarentor

Objektnummer: 25026069



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026069
Wohnfläche	ca. 51,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	115.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Die Immobilie



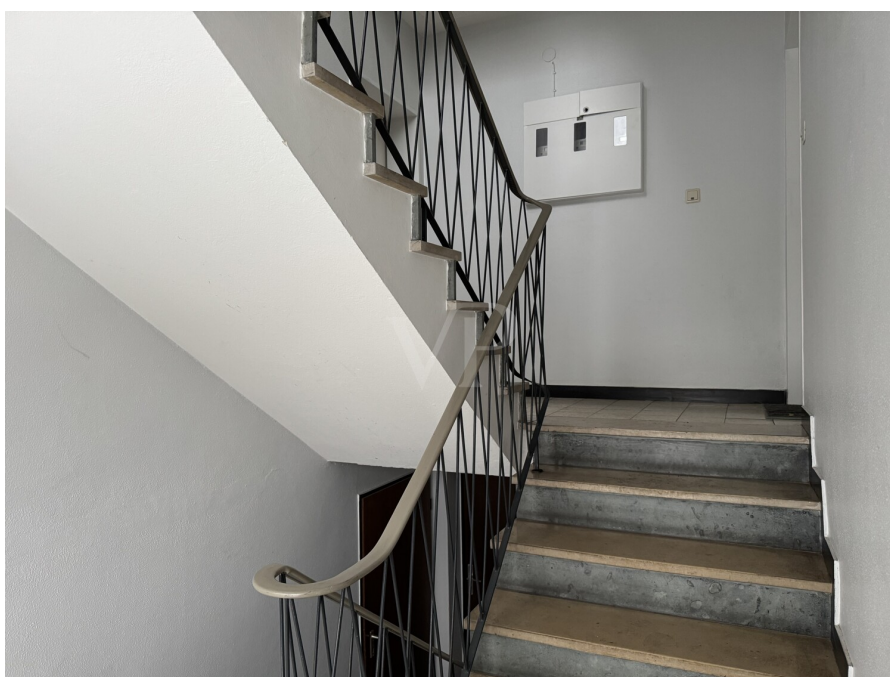
Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Ein erster Eindruck

In attraktiver Wohnlage in Nähe des Eversten Holzes und der Dobbenwiesen befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1969 – ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die Hochparterre-/Erdgeschosswohnung ist als gut geschnittenes 2-Zimmer-Apartment mit Küche, Flur und Wannenbad (inkl. Duschmöglichkeit über Duschkopf in der Badewanne) konzipiert und bietet eine Wohnfläche von ca. 51,34 m<sup>2</sup>. Kunststoffenster mit Doppelverglasung sowie eine zentrale Heizungsanlage sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Bodenbeläge sind funktional und ansprechend gewählt: Fliesen im Bad, PVC in der Küche, Click-Laminat im Flur und Schlafzimmer sowie Parkett im Wohnzimmer.

Highlight: Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch ein großes Fensterelement mit angenehmer Lichtwirkung – und bietet direkten Zugang zum Balkon, der den Wohnraum ins Freie erweitert.

Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot praktisch ab. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung ist aktuell bezugsfrei und kann sofort übernommen werden.

Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragen der Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 0441-9984050 oder Ihre E-Mail an [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und darauf, Ihnen diese Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Ausstattung und Details

- Attraktive Lage in Oldenburg, in Nähe Eversten Holz und Dobbenwiesen
- Bezugsfreie Hochparterre-/Erdgeschosswohnung
- Baujahr ca. 1969
- Wohnfläche ca. 51,34 m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster, doppelverglast
- Zentrale Heizungsanlage
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer als Wannenbad mit Duscmöglichkeit (Duschkopf in der Badewanne)
- 1 Balkon
- Eigener Kellerraum

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann nach Absprache kurzfristig übernommen werden.

Zum aktuell vorliegenden Wirtschaftsplan folgende Informationen:

Die umlagefähigen Kosten betragen derzeit ca. 2.232 € pro Jahr.

Die nicht umlagefähigen Kosten betragen derzeit ca. 552 € pro Jahr.

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Alles zum Standort

Oldenburg ist eine dynamische, wachsende Stadt mit rund 180.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur. Die lebendige Hochschul- und Studierendenlandschaft mit über 18.000 Studierenden sorgt zusätzlich für eine stabile und nachhaltige Nachfrage am Wohnungsmarkt – ein solides Fundament sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Lage der Immobilie verbindet urbanes Leben mit hohem Erholungswert: Die Dobbenwiesen erreichen Sie in ca. 8 Minuten zu Fuß, das Eversten Holz – ein beliebtes Stadtwaldgebiet – in etwa 5 Minuten fußläufig. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer sehr guten Infrastruktur und ÖPNV-Anbindung: Buslinien wie „Rummelweg“ sind in ca. 4 Minuten erreichbar, weitere Haltestellen („Lasiusstraße“, „Ammerländer“) liegen in einem Radius von 5 bis 7 Minuten. Auch die regionale Erreichbarkeit ist durch nahe Autobahnanschlüsse und den Bahnhof „Oldenburg-Wechloy“ (ca. 22 Minuten zu Fuß) komfortabel.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine zuverlässige medizinische Versorgung mit Arztpraxen, Zahnärzten und Apotheken in kurzer Distanz. Kindergärten und Schulen sind ebenso gut erreichbar wie die Jade Hochschule (ca. 8 Minuten zu Fuß). Sport-, Freizeit- und Kulturangebote – darunter Parks, Gastronomie und das Theater Laboratorium Oldenburg (ca. 13 Minuten zu Fuß) – runden die hohe Standortqualität ab und unterstützen eine langfristige Wertstabilität.



Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)