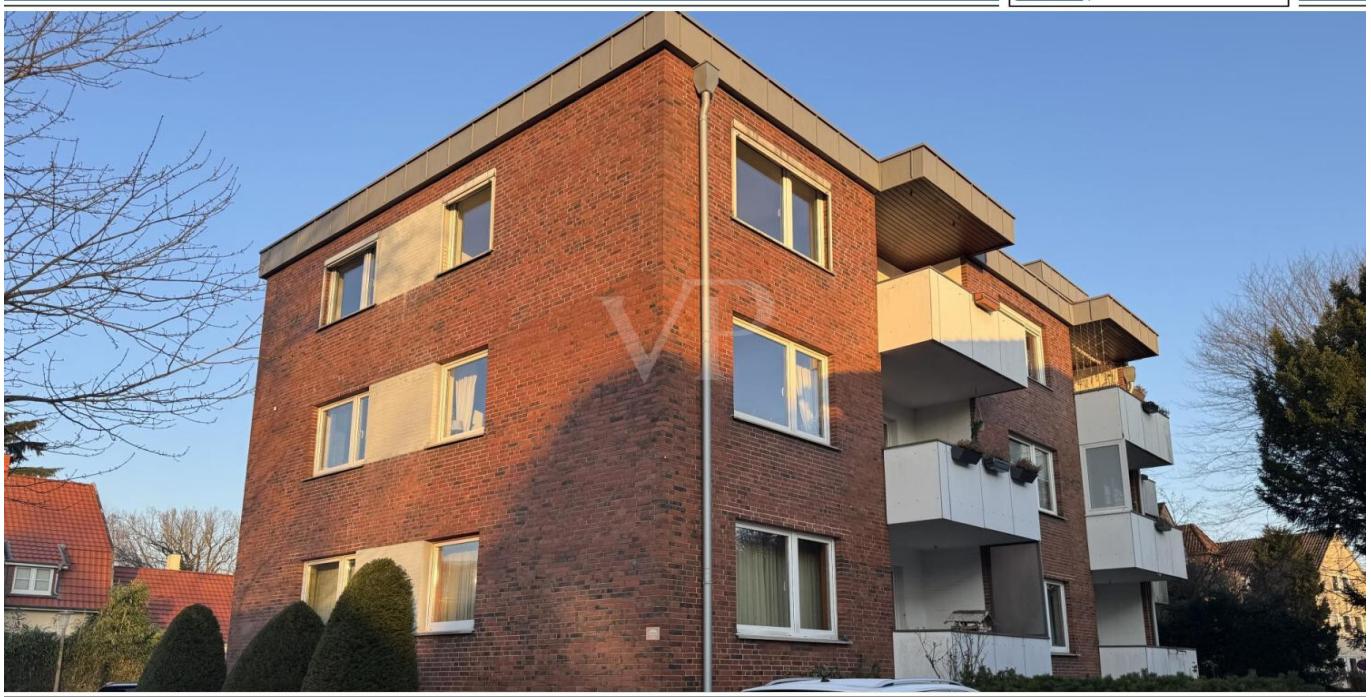


Oldenburg – Haarentor

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

*Número de propiedad: 25026069*



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

**PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51,34 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## De un vistazo

Número de propiedad	25026069	Precio de compra	189.000 EUR
Superficie habitable	ca. 51,34 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Habitaciones	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	1	Características	Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1969		

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	115.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.11.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## La propiedad



Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## La propiedad



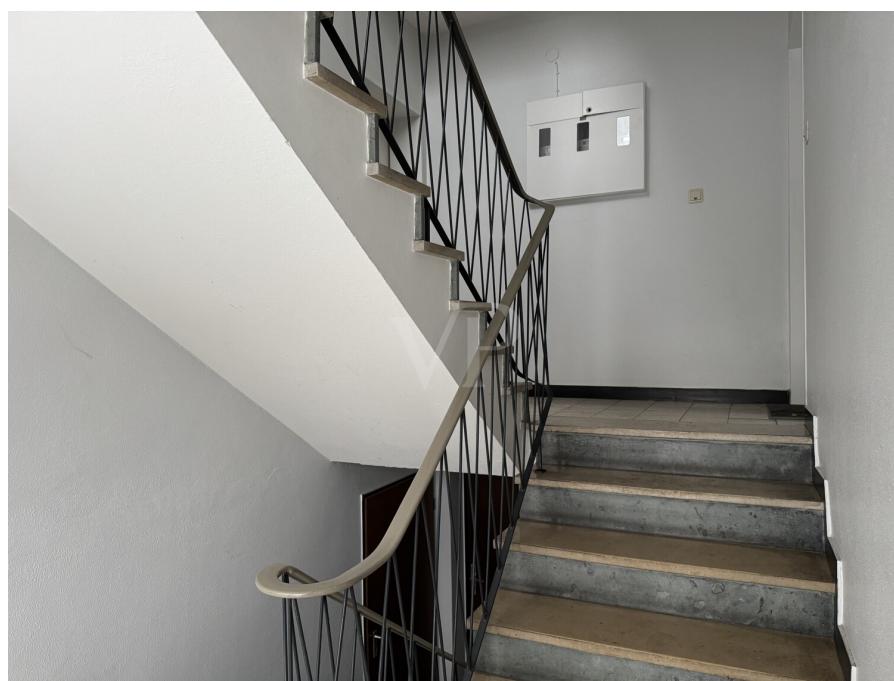
Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## La propiedad



Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## La propiedad



Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Una primera impresión

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>. Kunststofffenster 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.

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Detalles de los servicios

- 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 Duschmöglichkeit (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.

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25026069 - 26122 Oldenburg – Haarentor

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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