

Oldenburg - Dobben

## ¡Más céntrico imposible! - Edificio de apartamentos con ascensor a orillas del río Haaren.

Número de propiedad: 25026061p



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

PRECIO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 282,1 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 512 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

- **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: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## De un vistazo

Número de propiedad	25026061p
Superficie habitable	ca. 282,1 m <sup>2</sup>
Habitaciones	11
Dormitorios	7
Baños	3
Año de construcción	1868
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.200.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## Datos energéticos

<u>Tipo de calefacción</u>	<u>Calefacción central</u>	<u>Certificado energético</u>	<u>Legally not required</u>
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad



Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Una primera impresión

¿Busca una propiedad completamente renovada cerca del centro de Oldenburg? ¿Una propiedad que sea una inversión sólida y que ofrezca la posibilidad de una cómoda convivencia multigeneracional bajo un mismo techo? No busque más: esta versátil casa modernizada de alta calidad combina una estancia céntrica con una distribución bien diseñada en tres unidades residenciales. Bienvenido a la orilla del río Haaren en Oldenburg: su nuevo hogar o una oportunidad de inversión. A pocos pasos del centro de Oldenburg, este impresionante edificio protegido, finalizado alrededor de 1883, se asienta sobre una amplia parcela de 512 m<sup>2</sup>. La propiedad combina el encanto histórico con la comodidad de una vida moderna y cuenta con una estructura clara que consta de tres unidades residenciales distribuidas en 282,10 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Un punto a destacar es el ascensor con vistas al jardín, que proporciona un acceso cómodo y accesible a todos los apartamentos, incluidos los aptos para personas mayores. El ascensor conduce directamente a las terrazas y balcones orientados al sur de cada unidad, un detalle arquitectónico que combina con elegancia la comodidad y la preservación del patrimonio histórico. Aquí podrá disfrutar de horas de sol, momentos de relax y una experiencia que combina armoniosamente el carácter histórico con la calidad de vida contemporánea. Dispone de plazas de aparcamiento en el jardín. Estas se complementan con un amplio garaje en el sótano, accesible a través de la entrada cerrada hacia el este. Como dicen, una imagen vale más que mil palabras. Esperamos que disfrute explorando las fotos y esperamos tener noticias suyas para concertar una visita pronto. Tenga en cuenta que para responder a su consulta, necesitamos la siguiente información de los posibles compradores: nombre, dirección, correo electrónico y número de teléfono.

**Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## **Detalles de los servicios**

- zentrale Lage
- Grundstücksgröße in etwa 512 m<sup>2</sup>
- ca. 281m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf drei Einheiten
- massive Bauweise
- Fertigstellung ca. 1883
- sanierte Elektronik in den Wohnungen
- sanierte Sanitäranlagen
- erneuerte Fenster
- Innenwände wo ratsam vom Fachbetrieb mit Kalziumsilikat-Platten saniert und gedämmt
- Einbauküchen
- tolles Raumgefühl durch viele Fensterflächen und weit geöffnete Wohnzimmer
- Treppenhaus wurde klassisch beibehalten
- MHG Gas-Brennwert-Gerät als zentrale Lösung platzsparend im Keller
- monatliche Mieteinnahmen 3520 Euro

**Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## **Todo sobre la ubicación**

**Diese besondere Immobilie ist am Rand der Innenstadt - direkt am Haarenufer gelegen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte, Kitas und Schulen sowie Vereine, Apotheken und Ärzte sind bequem per Fuß erreichbar. Auch die Fachhochschule sowie verschiedene Kliniken sind nur einen Steinwurf entfernt.**

**Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee.**

**Hier finden Sie echte Lebensqualität:**

**schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn.**

### **Verkehrsanbindung**

**Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind.**

**Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant.**

**Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug ungemein.**

**Número de propiedad: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Otros datos

**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. Fotos zeigen ganz oder teilweise digital erstelltes Mobiliar und Inneneinrichtung.

### **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: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Jérome 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)**