

Oldenburg – Haarentor

## Pas de commission pour l'acheteur : Immeuble neuf à proximité de l'université

**CODE DU BIEN: 24026090**



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

**PRIX D'ACHAT: 614.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122,84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24026090
Surface habitable	ca. 122,84 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2024

Prix d'achat	614.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Keine Käuferprovision fällig
État de la propriété	Première occupation
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	9.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.03.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor

## La propriété



CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor**

## Une première impression

\*\*Emplacement privilégié à proximité de l'université et du centre-ville\*\* Dans un quartier extrêmement recherché, saisissez cette rare opportunité d'acquérir ce superbe appartement neuf de plain-pied. Conçu comme un trois-pièces, il offre un agencement moderne et une cuisine ouverte et fonctionnelle. La chambre principale dispose d'une salle de bains privative. Un troisième appartement et une salle d'eau complètent cet espace. Cet appartement bénéficie ainsi de deux salles de bains entièrement équipées et de haute qualité. Son atout majeur réside dans sa spacieuse terrasse et son jardin privatif. L'immeuble, conforme à la norme KfW 40 EE, est équipé d'un ascenseur, d'une pompe à chaleur air-eau et d'un système photovoltaïque avec stockage par batterie. Le chauffage au sol et le triple vitrage sont prévus de série dans tous les appartements. Un local à vélos/matériel partagé est également à disposition. Le prix d'achat inclut les travaux de peinture, les revêtements de sol, l'entretien des espaces verts et une place de parking. L'emplacement de ce bien est particulièrement attractif grâce à sa proximité avec l'Université d'Oldenburg, accessible en seulement 300 mètres à vélo, et sa proximité avec le centre-ville. La place Julius-Mosen-Platz se trouve à seulement 1,7 km. Le quartier résidentiel est situé dans une zone limitée à 30 km/h. Cet appartement est idéal pour ceux qui souhaitent vivre à proximité du centre-ville tout en étant soucieux de l'environnement et tournés vers l'avenir. La livraison est prévue pour la fin du quatrième trimestre 2024. Nos spécialistes de Von Poll Finance se feront un plaisir de vous conseiller sur tous les aspects du financement immobilier et pourront vous proposer des offres compétitives – une solution fortement recommandée, compte tenu de la conjoncture actuelle. N'hésitez pas à nous contacter au +49 441-9984050 ou par e-mail à [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) !

**CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor**

## Détails des commodités

- ohne Käuferprovision
- erstklassige Lage im Stadtteil Haarentor mit perfekter Anbindung
- nur ca. 300 m mit dem Fahrrad von der Universität Oldenburg entfernt
- nur ca. 1,70 km vom Julius-Mosen-Platz und damit vom Beginn der Innenstadt entfernt
- Tempo-30-Zone
- Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten im KfW 40 EE Standard
- Personenaufzug
- schlüsselfertige Erstellung inkl. Malerarbeiten, Fußbodenbeläge, Außenanlagen und PKW-Stellplatz
- Fertigstellung geplant ca. Ende Q4/2024
- Erdgeschosswohnung
- Wohnfläche ca. 122,84 m<sup>2</sup>
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Kunststofffenster mit dreifach-Verglasung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Vollbad en suite
- Duschbad
- Bodenfliesen in Bad, Duschbad, EC und Treppenhaus geplant
- Fertigparkettboden in den Wohn-, Schlafräumen, Fluren und Küchen geplant
- großzügige Terrasse und alleinige Nutzung des Gartenbereichs (als Sondernutzungsrechte)
- Fahrrad-/Geräteraum zur gemeinsamen Nutzung
- PKW-Stellplatz (im Kaufpreis enthalten)

**CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in einer Tempo-30-Zone im Stadtteil Haarentor der Stadt Oldenburg.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum und zur Universität sowie ihre grünen und ruhigen Wohngebiete aus. Hier sind einige Merkmale und Besonderheiten der Lage:

### Zentrale Lage:

Haarentor liegt nur wenige Kilometer westlich des historischen Stadtkerns von Oldenburg. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz macht es einfach, das Stadtzentrum und andere Teile der Stadt zu erreichen.

### Wohnqualität:

Haarentor ist bekannt für seine attraktiven Wohnviertel mit einer Mischung aus traditionellen und modernen Wohnhäusern. Die ruhige Umgebung und die gute Infrastruktur machen es zu einem beliebten Wohnort für Familien und Singles gleichermaßen.

### Nahversorgung:

Die Anwohner profitieren von einer guten Nahversorgung. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und andere Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern.

### Bildungseinrichtungen:

In der Nähe des Objektes befinden sich unter anderem die Universität, die Polizeiakademie, das Gymnasium sowie die Ober- und Mittelschule Eversten.

### Verkehrsanbindung:

Die gute Verkehrsanbindung erleichtert den Zugang zu anderen Teilen von Oldenburg und durch die nahe Autobahn auch darüber hinaus. Öffentliche Verkehrsmittel und Straßeninfrastruktur bieten vielfältige Möglichkeiten für die Mobilität der Bewohner.

Insgesamt ist Haarentor in Oldenburg ein lebenswerter Stadtteil, der eine ausgewogene Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnumfeld bietet.

**CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 9.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24026090 - 26129 Oldenburg – Haarentor**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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