

Oldenburg - Dobben

# Difficile de faire plus central ! - Immeuble d'appartements avec ascenseur sur les rives de la rivière Haaren.

**CODE DU BIEN: 25026061p**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 282,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 512 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

- 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: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026061p	Prix d'achat	1.200.000 EUR
Surface habitable	ca. 282,1 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	11	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.)des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	7	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	3	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc- cuisine, Balcon
Année de construction	1868		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Une première impression

Vous recherchez une propriété entièrement rénovée à proximité du centre-ville d'Oldenburg ? Un bien immobilier qui représente à la fois un investissement judicieux et offre la possibilité d'une vie multigénérationnelle confortable sous un même toit ? Ne cherchez plus : cette maison moderne, polyvalente et de grande qualité, allie un emplacement central à une distribution bien pensée répartie sur trois appartements. Bienvenue sur les rives de la rivière Haaren à Oldenburg – votre nouvelle résidence ou opportunité d'investissement. À quelques pas du centre-ville d'Oldenburg, cet impressionnant bâtiment classé, achevé vers 1883, se dresse sur un terrain généreux de 512 m<sup>2</sup>. La propriété allie le charme de l'histoire au confort moderne et présente une structure claire comprenant trois appartements d'une surface habitable de 282,10 m<sup>2</sup>. Un atout majeur est l'ascenseur donnant sur le jardin, offrant un accès pratique et accessible à tous les appartements, y compris ceux adaptés aux seniors. L'ascenseur mène directement aux terrasses et balcons exposés plein sud de chaque appartement – un détail architectural qui allie avec élégance confort et préservation du patrimoine. Ici, vous profiterez d'ensoleillements généreux, de moments de détente et d'un cadre de vie alliant harmonieusement charme historique et confort moderne. Des places de parking sont disponibles dans le jardin. Un garage spacieux au sous-sol, accessible par l'allée privée fermée par un portail à l'est, complète cet espace. Comme on dit, une image vaut mille mots. Nous espérons que vous apprécierez les photos et restons à votre disposition pour organiser une visite prochainement. Afin de répondre à votre demande, nous avons besoin des informations suivantes de la part des acheteurs potentiels : nom, adresse, adresse e-mail et numéro de téléphone.

**CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Contact

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

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)