

Oldenburg - Haarenesch

# Lage Lage Lage - erstklassige Wohnung im Haareneschviertel

**CODE DU BIEN: 26026010**



**PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

- 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: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26026010	Prix d'achat	579.000 EUR
Surface habitable	ca. 110,47 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2014	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.10.2030	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



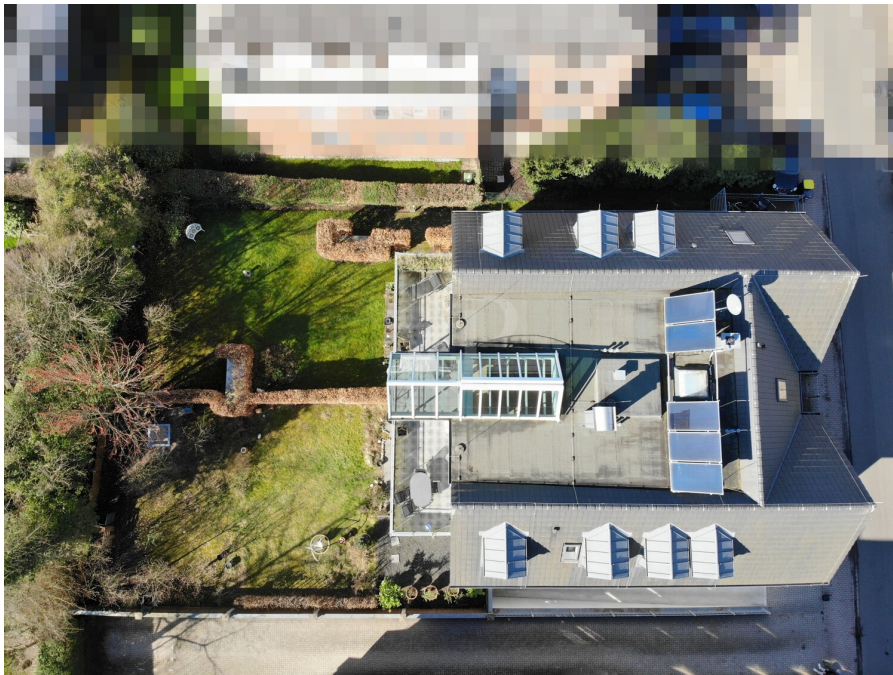
CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

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: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

## Une première impression

**\*\* Lage Lage Lage - Urbanes Wohnen in begehrter Lage innerhalb einer Tempo-30-Zone mit tollem Garten \*\***

Diese attraktive Erdgeschosswohnung präsentiert sich in exponierter Lage nahe der Innenstadt und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 110,47 m<sup>2</sup> ein großzügiges Zuhause für unterschiedlichste Ansprüche. Die Immobilie befindet sich in einer Tempo-30-Zone, was zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 2014/2015 in einem architektonisch äußerst ansprechenden Stil errichtet und umfasst insgesamt fünf Wohneinheiten. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über moderne Technik und durchdachte Ausstattungsmerkmale.

Die Wohnung überzeugt durch einen optimal gestalteten Grundriss mit insgesamt vier Zimmern und ein modernes Duschbad. Ein Gäste-WC sowie ein HWR mit Waschmaschinenanschluss erhöhen die Flexibilität und den Komfort im Alltag.

Ein absolutes Highlight dieser Erdgeschosswohnung ist die teilüberdachte Terrasse sowie der herrlich gestaltete, weitestgehend blickgeschützte Gartenbereich zur alleinigen Nutzung. Die Terrasse ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und lädt nicht nur in den Sommermonaten zum Verweilen ein

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die unter anderem stilvolle Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen, dreifach verglaste Kunststofffenster und elektrische Rollläden umfasst. Für ein komfortables Wohnklima sorgt die in der gesamten Wohnung installierte Fußbodenheizung, die über eine zentrale Heizungsanlage betrieben wird. Eine Solarthermieanlage unterstützt zudem die Warmwasseraufbereitung.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und wird durch die attraktive Raumaufteilung optimal ergänzt. Für zusätzlichen Stauraum steht im Keller ein eigener, der Wohnung zugeordneter Abstellraum zur Verfügung. Gemeinsame Nutzungsbereiche wie ein Technikraum, ein Abstellbereich für Mülltonnen sowie ein Fahrradraum unterstreichen die durchdachte Konzeption des Hauses und bieten einen besonderen Mehrwert.

Darüber hinaus verfügt das Haus über einen Fahrstuhl, der den Zugang zum Keller komfortabel ermöglicht.

Dieses Angebot vereint eine exponierte Lage, eine hochwertige architektonische Umsetzung und eine Vielzahl moderner Ausstattungsdetails zu einer überzeugenden Wohnlösung. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser gepflegten Erdgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss und hochwertigem Umfeld - wir freuen uns daher über Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

## Détails des commodités

- begehrte Lage nahe der Innenstadt
  - Tempo-30-Zone
  - architektonisch äußerst ansprechender Stil
  - Bezugsfertigstellung ca. 2014/2015
  - das Mehrfamilienhaus verfügt über fünf Wohneinheiten
  - Wohnung im Erdgeschoss mit schöner Terrasse und alleiniger Gartennutzung
  - optimale Grundrissgestaltung
  - Wohnfläche ca. 110,47 m<sup>2</sup>
  - dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
  - zentrale Heizungsanlage (Brennwerttechnik), ausgeführt als Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
  - Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
  - modernes Duschbad
  - Gäste-WC
  - stilvolle Bodenbeläge (Parkett und Fliesen)
  - moderne Einbausküche \*
  - besonders praktischer HWR, der über einen Wasseranschluss für Waschmaschine verfügt
  - das Gebäude ist unterkellert und verfügt über diverse Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung wie bspw. Technikraum, Abstellgelegenheit für Mülltonnen sowie Fahrradraum
  - des Weiteren steht im Keller ein Abstellraum zur alleinigen Nutzung zur Verfügung, die dieser Wohnung zugeordnet ist
  - schöne Terrasse
  - herrlicher gestalteter Gartenbereich mit Südausrichtung zur alleinigen Nutzung, weitestgehend aufgrund von Heckenbepflanzung und Zäunen blickdicht geschützt
- \* im Kaufpreis enthalten

Der Wirtschaftsplan 2026 ist noch nicht beschlossen, soll ab 01.06.2026 planmäßig gelten. Die anteilige Hausgeldvorauszahlung beträgt sodann 420 Euro monatlich, wovon 35,69 Euro der Rücklage zugeführt werden. Im Hausgeld sind Heizung- und Warmwasserkosten bereits inbegriffen.

**CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Wohnung befindet sich in begehrter Lage im Oldenburger Stadtteil Haarenesch – einem der attraktivsten und zugleich zentrumsnahen Wohngebiete der Stadt. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine gewachsene, gepflegte Umgebung mit stilvollen Altbauten, modernen Wohnanlagen und viel Grün aus und spricht insbesondere anspruchsvolle Bewohner an, die urbanes Leben mit ruhigem Wohnkomfort verbinden möchten.

Die Oldenburger Innenstadt ist in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad oder auch fußläufig erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie kulturellen Einrichtungen. Gleichzeitig profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Parks, die zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte – befinden sich in direkter Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile Oldenburgs, während die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen eine unkomplizierte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, ruhigem Wohnumfeld und ausgezeichneter Infrastruktur – perfekt für anspruchsvolles Wohnen auf höchstem Niveau.

**CODE DU BIEN: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

## 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.

**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: 26026010 - 26121 Oldenburg - Haarenesch**

## 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)