

Oldenburg - Dobben

## Più centrale di così non si può! - Condominio con ascensore sulle rive del fiume Haaren.

Codice oggetto: 25026061p



PREZZO D'ACQUISTO: 1.099.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 282,1 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 512 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026061p
Superficie netta	ca. 282,1 m <sup>2</sup>
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1868
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.099.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## Una prima impressione

Cercate una proprietà completamente ristrutturata nelle immediate vicinanze del centro di Oldenburg? Una proprietà che sia un investimento sicuro e che offra la possibilità di una confortevole vita multigenerazionale sotto lo stesso tetto? Non cercate oltre: questa casa versatile e di alta qualità, ristrutturata, combina una vita centrale con una disposizione ben progettata su tre unità abitative. Benvenuti sulle rive del fiume Haaren a Oldenburg: la vostra nuova casa o opportunità di investimento. A pochi passi dal centro di Oldenburg, questo imponente edificio storico, completato intorno al 1883, sorge su un generoso terreno di 512 m<sup>2</sup>. La proprietà fonde il fascino storico con il comfort abitativo moderno e vanta una struttura chiara che comprende tre unità abitative distribuite su 282,10 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Un punto di forza particolare è l'ascensore con vista sul giardino, che offre un accesso comodo e accessibile a tutti gli appartamenti, compresi quelli adatti agli anziani. L'ascensore conduce direttamente alle terrazze e ai balconi esposti a sud di ogni unità: un dettaglio architettonico che coniuga elegantemente comfort e conservazione del patrimonio storico. Qui potrete godervi ore di sole, momenti di relax e un'esperienza abitativa che fonde armoniosamente il carattere storico con gli standard abitativi contemporanei. Sono disponibili posti auto in giardino. A questi si aggiunge un ampio garage al piano interrato, accessibile tramite il cancello d'ingresso sul lato est. Come si dice, un'immagine vale più di mille parole. Ci auguriamo che vi piaccia guardare le foto e non vediamo l'ora di contattarvi e di organizzare presto una visita. Si prega di notare che per rispondere alla vostra richiesta, richiediamo le seguenti informazioni ai potenziali acquirenti: nome, indirizzo, indirizzo email e numero di telefono.

**Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25026061p - 26122 Oldenburg - Dobben**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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