

Oldenburg – Ziegelhof

# Über den Dächern: luxuriöse Penthousewohnung in exzellenter Lage nahe der Innenstadt

**CODICE OGGETTO: 24026046**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 192,14 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

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

CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24026046
Superficie netta	ca. 192,14 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.175.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.12.2024	Consumo energetico	60.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	A

CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## 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: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof**

## Una prima impressione

In diesem stilechten Stadthaus präsentiert sich Ihnen eine ganz besondere luxuriöse Wohnung zum Kauf. Die bezugsfreie Penthousewohnung bietet über zwei Etagen ca. 192,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist mit einigen Highlights ausgestattet. Diese gehobene Immobilie befindet sich in erstklassiger Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, das urbane Leben zu genießen während Sie jedoch auf die Annehmlichkeiten einer geschützten Privatsphäre nicht verzichten müssen! Im Innenbereich überzeugt die Wohnung durch eine offene Aufteilung, hell gestaltete Räume, hochwertige Ausstattung und harmonisch aufeinander abgestimmte Materialien und Farben. Der Außenbereich besticht natürlich durch die außergewöhnliche Dachterrasse: hier genießen Sie einen fantastischen Ausblick, sind aber gleichzeitig blickgeschützt! Die Terrassenbereiche sind aufwendig überdacht und ergänzen den vorhandenen Wohnraum optimal. Insgesamt bietet dieses faszinierende und exzellente Wohnung eine ideale Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem attraktiven Standort. Wir freuen uns daher über Ihre Kontaktaufnahme und darauf Ihnen dieses einmalige Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

**CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof**

## Dettagli dei servizi

- begehrte Lage nahe der Innenstadt
- Tempo-30-Zone
- architektonisch äußerst ansprechender Stil
- bezugsfreie Wohnung als Penthouse über zwei Etagen
- durchdachte Grundrisse
- Bezugsfertigstellung ca. 2014
- Renovierung ca. 2021
- Fahrstuhl
- direkter, eigener Zugang mit dem Fahrstuhl in die Wohnung möglich
- Wohnfläche ca. 192,14 m<sup>2</sup>
- überwiegend bodentiefe Holzfenster mit edlen Fensterbeschlägen
- Veluxfenster oberhalb der Galerie von außen nicht einsehbar, zusätzlich mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet
- hochwertige Zimmertüren
- außergewöhnliche, individuell konzipierte Einbauküche; ausgestattet mit diversen Markengeräten - nebst Weinkühlschrank - wie bspw. Miele, Liebherr, O+F
- traumhafte, außergewöhnliche Dachterrasse, blickgeschützt und aufwendig überdacht mit Südausrichtung
- Markise
- Außenwaschbecken als Erweiterung zu einer Außenküche
- Hauptschlafzimmer mit Balkon und Zugang zum eigenen Bad, ferner ausgestattet mit einer Klimaanlage
- Vollbad mit Dusche und Badwanne
- Duschbad
- Gäste-WC
- Ankleidezimmer und HWR mit individuellen Einbauschränken ausgestattet
- Türsprechanlage
- Fahrrad-Abstellraum
- zwei PKW-Stellplätze

**CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof**

## Tutto sulla posizione

Diese besondere Wohnung befindet sich in beehrter Lage im Ziegelhof- bzw. Gertrudenviertel in der Nähe des Pferdemarktes. Verschiedenste Institutionen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken, Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Die Oldenburger Innenstadt beispielsweise ist ca. 1 km entfernt.



**CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2024. Endenergiebedarf beträgt 60.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

CODICE OGGETTO: 24026046 - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Partner di contatto

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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