

Oldenburg – Ziegelhof

# Exzellente Penthouse-Wohnung in begehrter Lage

Objektnummer: 24026046v



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

MIETPREIS: 3.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24026046v                 |
| Wohnfläche   | ca. 192,14 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2014                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis   | 3.500 EUR                                                                             |
| Nebenkosten | 600 EUR                                                                               |
| Wohnungstyp | Penthouse                                                                             |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2024 | Endenergiebedarf            | 60.50 kWh/m²a  |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | A              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Ein erster Eindruck

In diesem stilvollen Stadthaus präsentiert sich eine ganz besondere Luxuswohnung zur Miete. Die bezugsfreie Penthouse-Wohnung bietet auf zwei Etagen ca. 192,14 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist mit einigen Highlights ausgestattet.

Die hochwertige Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, das urbane Leben zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer geschützten Privatsphäre verzichten zu müssen!

Innen überzeugt die Wohnung durch eine offene Aufteilung, helle Räume, hochwertige Ausstattung und harmonisch aufeinander abgestimmte Materialien und Farben. Die hochwertige Einbauküche ist bereits in der Kaltmiete enthalten. Zudem sind mehrere Regalsysteme sowie Einbauschränke vorhanden. Letztlich ist ein Zimmer mit einer fest verbauten Alkove ausgestattet, sodass die Wohnung insgesamt teilmöbliert übernommen werden kann.

Der Außenbereich besticht natürlich durch die außergewöhnliche Dachterrasse: Hier genießen Sie einen fantastischen Ausblick und sind gleichzeitig vor neugierigen Blicken geschützt! Die Terrassenbereiche sind aufwendig überdacht und ergänzen den vorhandenen Wohnraum optimal.

Insgesamt bietet diese faszinierende und exzellente Wohnung eine ideale Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und attraktiver Lage. Wir freuen uns daher auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese einzigartige Wohnung vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Ausstattung und Details

- begehrte, zentrumsnahe Lage
- Tempo-30-Zone
- architektonisch äußerst ansprechender Stil
- bezugsfreie Wohnung als Penthouse über zwei Etagen
- durchdachte Grundrisse
- Bezugsfertigstellung ca. 2014
- Renovierung ca. 2021
- Wohnfläche ca. 192,14 m²
- direkter, eigener Zugang zum Aufzug.
- überwiegend bodentiefe Holzfenster mit edlen Fensterbeschlägen
- Velux-Fenster über der Galerie von außen nicht einsehbar, zusätzlich mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet
- hochwertige Zimmertüren
- außergewöhnliche, individuell konzipierte Einbauküche; ausgestattet mit diversen Markengeräten - inkl. Weinkühlschrank - wie z.B. Miele, Liebherr, O+F
- traumhafte, außergewöhnliche, blickgeschützte und aufwendig überdachte Dachterrasse mit Südausrichtung
- Hauptschlafzimmer mit Balkon und Zugang zum eigenen Bad, ebenfalls ausgestattet mit Klimaanlage
- Außenwaschbecken als Erweiterung einer Außenküche
- Vollbad mit Dusche und Badewanne
- Duschbad
- Gäste-WC
- Ankleidezimmer und HWR mit individuellen Einbauschränken ausgestattet
- Markise
- Türsprechanlage
- Fahrradabstellraum
- zwei Stellplätze.

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Alles zum Standort

Diese besondere Wohnung befindet sich in begehrter Lage im Ziegelhof- bzw. Gertrudenviertel in der Nähe des Pferdemarktes. Die Oldenburger Innenstadt ist ca. 1 km entfernt.

Verschiedene Institutionen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahen Nordsee. Hier findet man echte Lebensqualität: Schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und gastronomischen Angeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur prägt das angenehme Wohnklima. So schätzen die Einwohner die Nähe zur malerischen Innenstadt ebenso wie die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn. Unzählige Rhododendren in den Parkanlagen in und um Bad Zwischenahn blühen von Mai bis Juni und bieten ein farbenprächtiges Schauspiel. Ein weiteres Highlight ist natürlich das nahe gelegene Bad Zwischenahner Meer, das viele Möglichkeiten zum Verweilen und Spaziergehen bietet.

Die Wissenschafts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch eine ideale Lage und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahnanschlüsse, unter anderem an die A 28 und die A 29, über die sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet als auch Norddeutschland und die Küstenregionen problemlos zu erreichen sind.

Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem gut ausgebauten Schienennetz, das vor allem durch die ICE-Verbindung bis München überzeugt, und dem dazugehörigen Bahnhof interessant.

Der internationale Flughafen Bremen ist nur eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch Fernreisen per Flugzeug.

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24026046v - 26121 Oldenburg – Ziegelhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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