

**OL Achtersteven W38**



Achtersteven 2-4  
26122 Oldenburg

## OL Achtersteven W38

---

### Daten im Überblick

Objektnummer **OL Achtersteven W38**  
Objektart **Etagenwohnung**  
Baujahr **2014**  
Zustand **neuwertig**  
Verfügbar ab **sofort**  
Etage 3. OG  
Etagenlage **3. OG**  
Zimmer **2**  
Bodenbelag **Laminat, Fliesen**  
Schlafzimmer **1**  
Badezimmer **1 / Dusche**  
Wohnfläche **ca. 41 m<sup>2</sup>**  
Balkon/Terrasse **ca. m<sup>2</sup>**  
Stellplatz **1**

### Energieangaben

Energieausweis vorhanden? **ja**  
Energieausweistyp **Bedarfsausweis**  
Energieeffizienzklasse **A+**  
Energieverbrauchskennwert **kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**  
Ausstellungsdatum **23.09.2015**  
Primärer Energieträger **Umweltwärme**  
Baujahr Anlagentechnik **2015**

### Kosten

Kaufpreis **195.000 €**  
Provisionshinweis **Keine Käuferprovision!**

### Highlights

**Loggia** **Aufzug** **Einbauküche** **Stellplatz**

### Objektbeschreibung

Die Immobilie "Achtersteven 2+4" bietet Wohnraum in 52 Apartments, die überwiegend als 2-Zimmer-Wohnungen konzipiert sind. Die zum Verkauf stehende Wohnung 38 befindet sich im 3. OG mit östlicher Ausrichtung. Die bodentiefen Fenster bringen viel Licht in die Wohnung, außerdem lädt eine Loggia zum Frühstück in der Morgensonne ein.

Das zukunftsweisende ökologische Energiekonzept mit Solarenergie und Erdwärme ist aktueller denn je und hält die Nebenkosten für die Bewohner günstig und kalkulierbar.

Mit dem effizienten Grundriss bietet die Wohnung auf kleinem Raum reichlich Platz. Dank der Schiebetür zum Schlafzimmer entstehen lange Blickachsen und die Verkehrsflächen werden auf ein Minimum reduziert.

## OL Achtersteven W38

### Ausstattung

Schon beim Bau der Immobilie wurde auf ökologische Gesichtspunkte großer Wert gelegt. Das zeigt sich in der Bewertung mit A+ im Energieausweis und auch im extrem niedrigen CO<sup>2</sup>-Ausstoß.

Dank der innovativen Heiztechnik durch thermoaktive Decken konnte auf Heizkörper verzichtet werden. Über Raumthermostate in der Wohnung kann die Raumtemperatur geregelt (auch gekühlt) werden. Im Badezimmer gibt es eine Fußbodenheizung zur Bodentemperierung. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Badezimmer vorhanden.

Die Fußböden sind mit Ausnahme des Badezimmers mit Laminat in Holzoptik gestaltet. Die Fenster haben eine Wärmeschutzverglasung gemäß EnEV-Nachweis.

Das Möbelpaket besteht aus der Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank inkl. Gefrierfach und einer Edelstahlspüle sowie raumhohen Einbauschränken in Flur und Schlafzimmer.

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem großen, abgeschlossenen Fahrradraum einige überdachte Stellplätze. Einer davon ist exklusiv der hier zum Verkauf stehenden Wohnung zugeordnet. Die Vermietung des Stellplatzes ist nicht Bestandteil des Mietpools, sondern wird über einen gesonderten Vertrag geregelt und abgerechnet.

### Lagebeschreibung

In den letzten 10 Jahren hat sich das Areal rund um den alten Oldenburger Stadthafen komplett gewandelt. Aus Parkplätzen und Industriebrachen zwischen Hunte und Bahngelände ist ein attraktives Wohnviertel mit hoher Lebensqualität geworden. Grünflächen, eine Uferpromenade und verkehrsberuhigte Straßen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt und zum Bahnhof sind die Pluspunkte dieses Wohnviertels.

Die Anbindung an Bus, Autobahn und Schiene ist sehr gut. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, z.B. Einkaufen, Hochschulen, Sport, Kultur und Freizeit sind dank der innerstädtischen Lage gut zu erreichen.

### Fahrzeiten

Fußweg zu ÖPNV **ca. 9 Min.**

Fahrzeit nächster Hbf **ca. 3 Min.**

Fahrzeit nächster Flughafen **ca. 43 Min.**

## OL Achtersteven W38

### Sonstiges

Die Wohnungen "Achtersteven 2+4" gehören zu einem Mietpool, der von KUBON Immobilien verwaltet wird. Das bedeutet für den Eigentümer, dass er ein "Rundum-Sorglos"-Paket erwirbt und sich nicht um Mietverträge, Reparaturen, Verwaltung usw. kümmern muss. Mietausfälle wegen kurzfristiger Leerstände bei Mieterwechsel werden auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt. Grundsätzlich sind Wohnungen dieser Größe in Oldenburg sehr begehrt.

Die durchschnittlichen Auszahlungsbeträge des Mietpools lagen im Jahr 2022 bei ca. 370 Euro pro Monat. Die Stellplatzmiete in Höhe von 40 Euro kommt noch hinzu.

## OL Achtersteven W38

### Bilder



Außenansicht markiert

**OL Achtersteven W38**



Bad

**OL Achtersteven W38**



Schlafzimmer und Wohnzimmer bei Fertigstellung



Küchenzeile bei Fertigstellung

**OL Achtersteven W38**



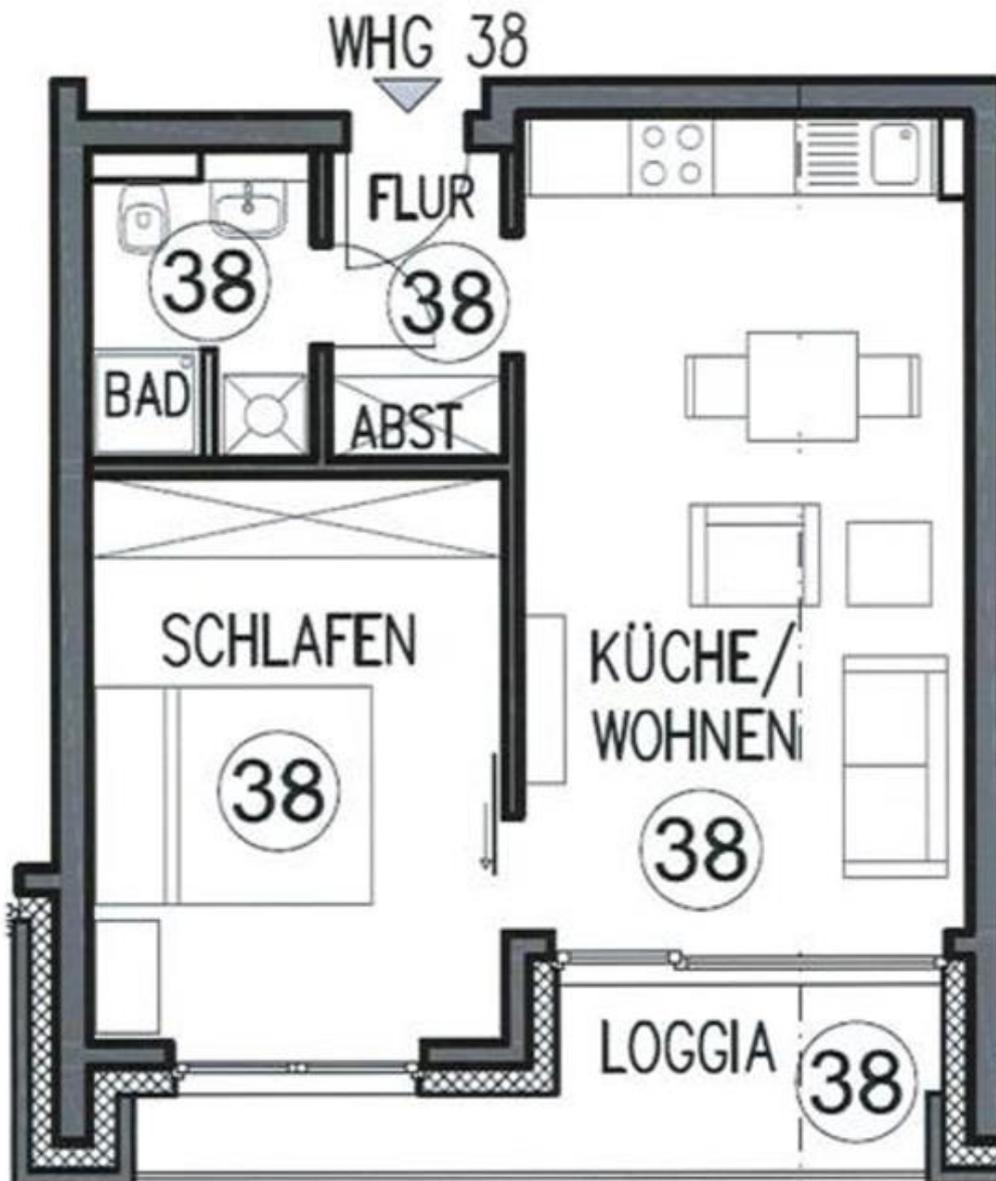
Wohnzimmer (Beispiel)



Außenansicht bei Fertigstellung

OL Achtersteven W38

Grundriss



## OL Achtersteven W38

---

### Notizen

---

---

---

---

### Ihr Kontakt



**Heiner Neuenstein**  
04491 – 919585  
info@heiner-neuenstein.de



Heiner Neuenstein GmbH Immobilien und Mee(h)r  
Fliederstraße 31  
26169 Friesoythe

<https://www.heiner-neuenstein.de>