MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG24039

MAGELLAN REAL ESTATE: NEUBAU- Luxuriöse Wohnung mit großzügiger Terrasse in 1 A Lage ”Prinzessinweg”

Erdgeschoss, Oldenburg

388.500,00 €

Daten in Überblick

ImmoNr	MG24039
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz à 12.500,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 111 m²
Nutzfläche	ca. 7 m²
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	26122
Ort	Oldenburg
Kaufpreis	388.500,00 €
Außen-Provision	3,57 inkl. 19 % MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor

Beschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung befindet sich aktuell in der Fertigstellung und wird ca. am 01.12.2024 bezugsfertig sein. Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen verklinkerten Neubau, der durch seine ansprechende Optik und erstklassige Bauqualität überzeugt.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 34 m² bietet der offene Wohn- und Essbereich reichlich Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten mit einer beeindruckenden Größe von ca. 64 m² – ideal für entspannte Grillabende oder als Spielplatz für die Kleinen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein separates WC und ein stilvolles Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort.

Moderne Technologien tragen zum hohen Wohnkomfort bei. Die Wohnung ist mit einer innovativen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig Energie spart. Die Heizung erfolgt über eine effiziente Erdwärmepumpe mit einem Sole-Wasser-System, das umweltfreundliche Wärme liefert und Ihre Energiekosten reduziert.

Die Wohnung ist aktuell noch nicht vollständig fertiggestellt, was Ihnen die Möglichkeit bietet, bei der finalen Gestaltung mitzubestimmen und Ihre eigenen Vorstellungen einzubringen. Zum Angebot gehört auch ein Stellplatz direkt vor dem Haus, der Ihnen bequemes Parken ermöglicht.

Diese Neubauwohnung ist ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Qualität, Stil und eine ruhige Lage legen. Nutzen Sie die Chance, Erster in dieser traumhaften Immobilie zu sein!

Ausstattung Beschreibung

Wir möchten auf folgende Eigenschaften in unserem Immobilienangebot hinweisen:

- Hochwertig verklinkertes Gebäude
- Bezugsfertig ca. am 01.12..2024
- Erstbezug
- ca.110 m²
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca.34 m²)
- 3 Zimmer
- Separates WC
- Große Terrasse mit Zugang zum Garten (ca.64 m²)
- Heller, freundlicher Wohnraum durch große Fensterfronten
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- Noch nicht vollständig fertiggestellt – Möglichkeit zur Mitgestaltung
- Ebenerdigkeit
- Lüftungsanlage
- Erdwärmepumpe
- sehr zentrale Wohnlage

Bei Rückfragen zu dem Immobilienangebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Das Objekt befindet sich in Oldenburg, einer der attraktivsten Wohngegenden der Stadt. Die Lage kombiniert ruhiges, hochwertiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt.

Die Innenstadt von Oldenburg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Ihnen eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Hier können Sie das lebendige Stadtleben genießen, ohne auf die Ruhe und den Komfort Ihres neuen Zuhauses verzichten zu müssen.

Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Ärzten macht die Lage besonders attraktiv für Familien. Auch Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportvereine und Erholungsgebiete sind in der näheren Umgebung zahlreich vorhanden, was die Lage ideal für eine aktive und ausgeglichene Lebensweise macht.

Durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl das Zentrum als auch umliegende Stadtteile und Autobahnen in kürzester Zeit. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in und um Oldenburg.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus zentrumsnahem Wohnen, Ruhe und gehobener Wohnqualität.



PHOTO-2024-09-06-15-55-41









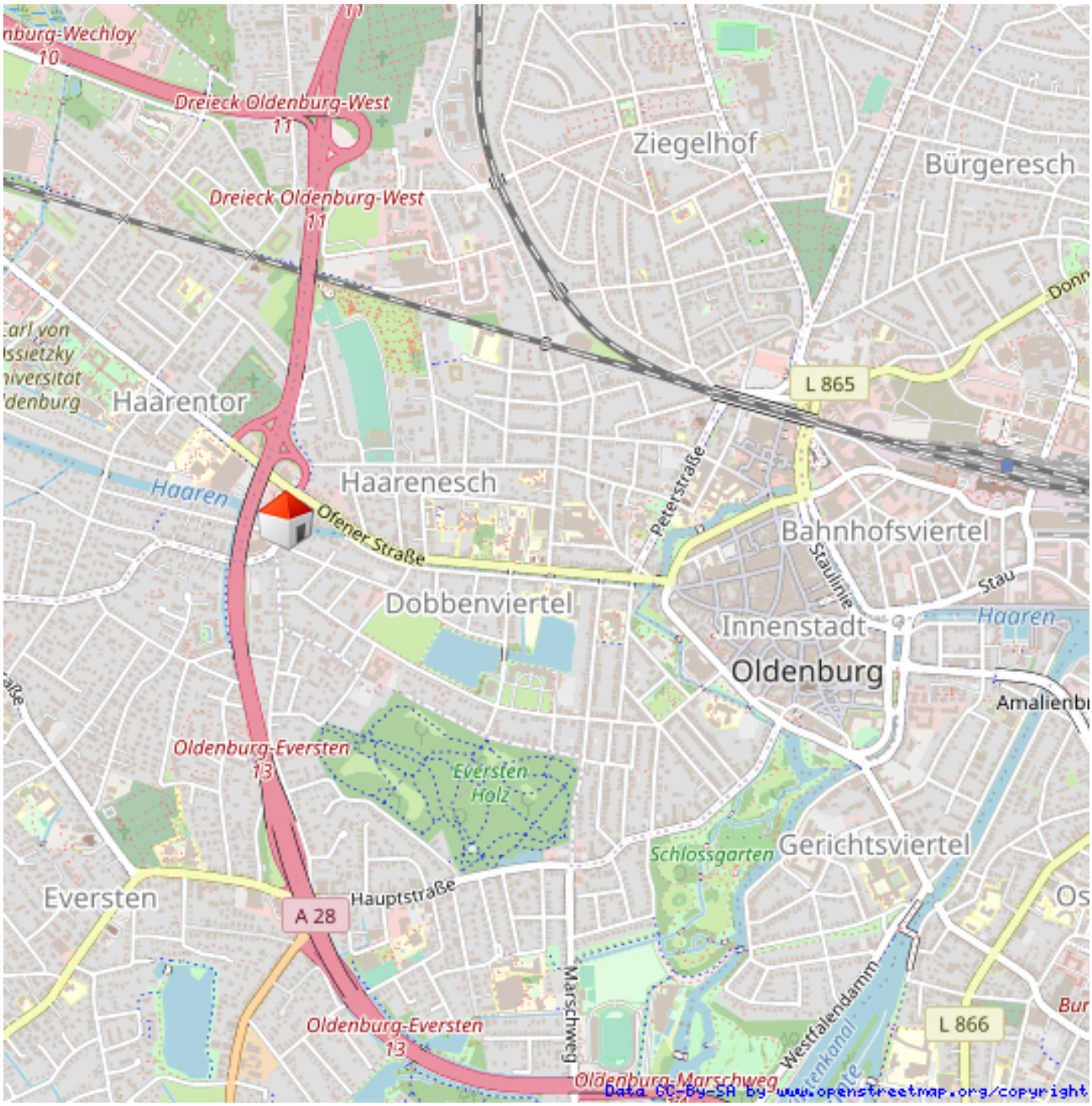




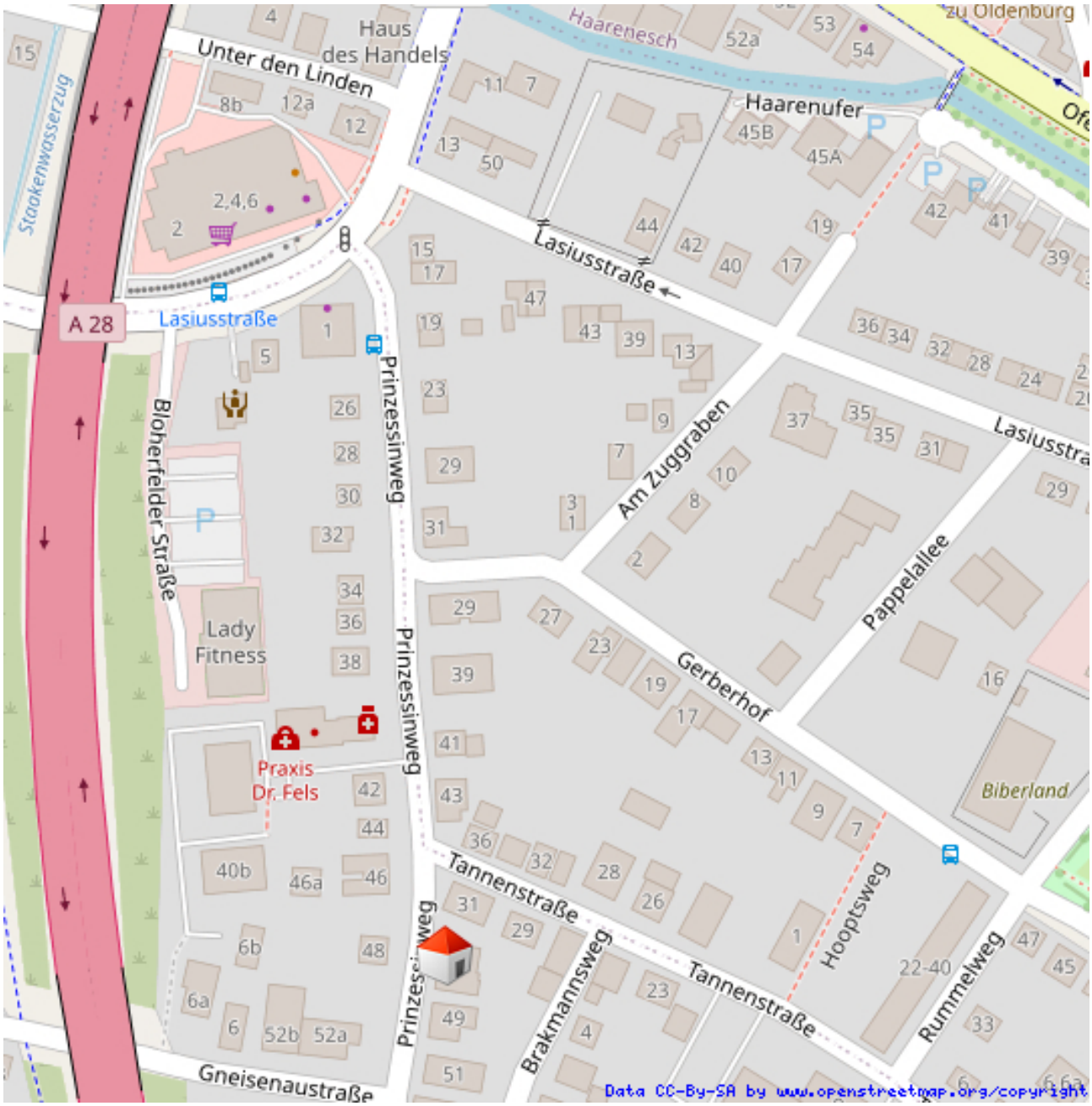
Grundriss


Nebenanlagen
Eingang
Fahr-
stuhl
Flur I
9,2 m²
Garderobe
5,00 m²
WHG.
1
Gast/Arb.
16,0 m²
HWR
4.80 m²
Garten
Whg 1
77,8 m²
Bad
5,5 m²
Flur II
4,1 m²
Kochen
5,00 m²
Treppenhaus
WC
1,7 m²
Ankleide
Wohnen/Essen
33,8 m²
Schlafen
18,1 m²
Stellplatz
1
Terrasse
15,0 m²
Zufahrt
Erdgeschoss - Wohnung 1

Lageplan



Makro Ansicht



Mikro Ansicht

MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER

Zur Verfügung steht Ihnen gerne
Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Meyer
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 421 98 98 04 30
Fax: +49 421 98 98 04 39
Mobil: +49 176 23 81 40 14

E-Mail: c.meyer@magellan-realestate.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

Präambel

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ **1 Vertraulichkeit**

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

§ 3 Vorwissen

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

§ 4 Haftungsbeschränkung

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

§ **5 Vertragsabschluss / Provision**

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

§ 6 Doppeltätigkeit

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
§ 7 Rückfrageklausel
7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellen Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

§ 8 Folgegeschäft

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 9 Gerichtsstand

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Oldenburg als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

§ 10 Salvatorische Klausel

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Sonstige Angaben

DSGVO:
Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um ‚kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

GELDWÄSCHEGESETZ.
Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate GmbH nach § 1,2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten ihres Personalausweises festhalten-beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.