

Oldenburg – Nadorst

# Feines Reihenhaus in Nadorst

Objektnummer: 24026014



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

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

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24026014                  |
| Wohnfläche    | ca. 119,9 m <sup>2</sup>  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1965                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 279.000 EUR   |
| Haustyp     | Reihenmittel  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 76 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                         |                             |
|----------------------------|------------|-------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | GAS        | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Energieausweis gültig bis  | 25.03.2034 | Endenergieverbrauch     | 128.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse | D                           |

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## 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: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Ein erster Eindruck

Schönes Reihenhaus in zentraler Lage im Stadtteil Nadorst Dieses ca. 1965/67 errichtete Reihenhaus in der beliebten Wohngegend in Nadorst bietet eine Grundstücksfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> sowie eine Wohnfläche von ca. 119,90 m<sup>2</sup>, die auf drei Etagen verteilt sind. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist durchdacht und praktisch. Das Erdgeschoss verfügt über einen geräumigen, offenen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Außenbereich. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Preis inbegriffen ist. Das Erdgeschoss verfügt des Weiteren über ein Gäste-WC. Ein weiteres Highlight ist sicherlich die großzügige Terrasse mit Überdachung und Sonnenschutz. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, welches mit Badewanne und WC ausgestattet ist. Eines der Zimmer verfügt über einen schönen Balkon in Südausrichtung. Der Dachboden bietet weiteren Komfort, da er mit wohnlichem Charakter liebevoll ausgebaut ist. Darüber hinaus bieten Seitenverschlänge weitere Staumöglichkeiten, wodurch die vorhandene Wohnfläche ideal erweitert wird. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage nebst Abstellraum. Zusammenfassend bietet dieses Reihenhaus in Nadorst ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein Zuhause mit viel Potential. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Wir erwarten Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Ausstattung und Details

- beliebter Stadtteil Nadorst
  - Grundstücksgröße Wohnhaus ca. 280 m<sup>2</sup>
  - Reihenhaus
  - Bezugsfertigstellung ca. 1965/67
  - massive Bauweise
  - aufgrund der Bauweise keine Schrägen im Obergeschoss
  - Wohnfläche ca. 119,90 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 76,47 m<sup>2</sup> (Kellergeschoss ca. 49,57 sowie Garage mit Abstellraum ca. 26,90 )
  - Einbauküche \*
  - offener Wohnbereich mit großen Fensterfronten
  - Gasheizung
  - Fensteraustausch ca. 2011, überwiegend mit Rollos ausgestattet
  - liebevoll ausgebauter Dachboden als perfekte Ergänzung der vorhandenen Räumlichkeiten
  - Balkon mit Südausrichtung
  - Kellergeschoss, bestehend aus diversen Räumen mit der Möglichkeit eines Außenzugangs
  - im Keller wurde eine Dusche installiert
  - überdachte Terrasse, Glasdach mit Sonnenschutz (ca. 2005/2006)
  - schöner Gartenbereich
  - Garage nebst Abstellraum (ca. 1982/1983), Nebeneingang zur Garage vom Garten
  - zweite Zuwegung von der Straße Eßkamp aus über anteilseigenen Parkplatz, auf dem sich auch der zusätzliche PKW Stellplatz befindet
- Zum Grundstückanteil des Hauses werden anteilig noch weitere Flächen mitverkauft, wobei es sich im Wesentlichen um Anteile wie bpsw. vom Parkplatz oder der Zuwegung handelt. Die effektive Grundstücksgröße im Rahmen des Erwerbs liegt damit höher als 280 m<sup>2</sup>, nämlich zusätzlich ca. 57 m<sup>2</sup>.
- \* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Alles zum Standort

Diese besondere Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Nadorst in einer schönen und zentralen Lage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulumöglichkeiten und Busverbindungen zur Innenstadt sind in naher Umgebung gelegen, ebenso wie ein Autobahnanschluss in Richtung Bremen, Wilhelmshaven, Leer. 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 weitere Reisen per Flugzeug.

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 128.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24026014 - 26127 Oldenburg – Nadorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)