

Oldenburg - Kreyenbrück

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in idyllischer Lage!

Objektnummer: 26026014



**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 774 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026014	Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Kamin
Baujahr	1986		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	163.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## Ein erster Eindruck

Das ca. 1986 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer idyllischen, aber dennoch zentrumsnahen Wohnlage. Die Außenfassade wurde im Stil eines Fachwerkhauses errichtet. Die Immobilie verbindet charakteristische Architektur mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet das Haus fünf Zimmer, die sich flexibel an verschiedene Nutzungsanforderungen anpassen lassen. Das dazugehörige Grundstück umfasst ca. 774 m<sup>2</sup>. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche und der HWR verfügen über einen Zugang zum Garten.

Die Bäder umfassen im Erdgeschoss ein Tageslichtbad mit Dusche und im Dachgeschoss ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Im Innenbereich wurden Fliesen und Laminat verlegt. Passend zur Bauweise wurden isolierverglaste Holzfenster verbaut.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gasheizung aus dem Baujahr des Hauses. Der wassergeführte Kamin im Wohnzimmer bietet eine weitere Möglichkeit zur Beheizung des Hauses. Zudem ist das gesamte Erdgeschoss sowie das Bad im Dachgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Neben der Wohnfläche bietet das Objekt praktische Nutzflächen. Eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb sichert den Pkw-Stellplatz. Direkt daran angeschlossen befinden sich eine Werkstatt und ein Holzlager, die ausreichend Platz für handwerkliche Tätigkeiten oder zusätzlichen Stauraum bieten. Letztlich bieten der Spitzboden der Garage und der des Hauses nochmals weiteren Platz.

Die Immobilie ist derzeit noch vermietet, wird jedoch zum 01.07.2026 bezugsfrei. Daher steht einer zeitnahen Übernahme nichts im Wege!

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE-Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

**Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## **Ausstattung und Details**

- idyllisches Grundstück mit ca. 774 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus, Außenfassade im Stil eines Fachwerkhauses
- Baujahr ca. 1986
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 34 m<sup>2</sup>
- fünf gut geschnittene Zimmer
- Wohnzimmer, Küche und HWR mit Zugang zum Garten
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad DG
- Tageslichtbad mit Dusche im EG
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne im DG
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Gasheizung aus dem Baujahr des Hauses
- wassergeführter Kamin im Wohnzimmer als ergänzende Heizmöglichkeit
- diverse Nutzflächen, die ausreichend Stauraum bieten
- aktuell noch vermietet, zum 01.07.2026 freiwerdend

**Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## **Alles zum Standort**

**Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Randlage des Stadtteils Kreyenbrück und zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden städtischen Infrastruktur aus. Die Oldenburger Innenstadt erreichen Sie in etwa zehn bis 15 Minuten.**

**Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Einfamilienhäuser, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit farbenfrohem Rhododendronpark (Blütezeit Mai–Juni) und dem idyllischen Zwischenahner Meer lädt zum Spazieren und Entspannen ein.**

**Als ehemalige Residenz- und Wissenschaftsstadt überzeugt Oldenburg durch ideale Verkehrsanbindungen: Die A28 und A29 vernetzen die Stadt mit dem Ruhrgebiet, den Niederlanden und der Nordseeküste. ICE-Verbindungen, z.B. nach München, sowie der nur 30 Minuten entfernte Flughafen Bremen garantieren auch überregionale und internationale Mobilität.**

**Objektnummer: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## Weitere Informationen

**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: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jérôme Liebert**

---

**Donnerschwer 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)**