

Oldenburg - Eversten

# Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 26026021



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten**

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

Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026021	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2022	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	38.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2032	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

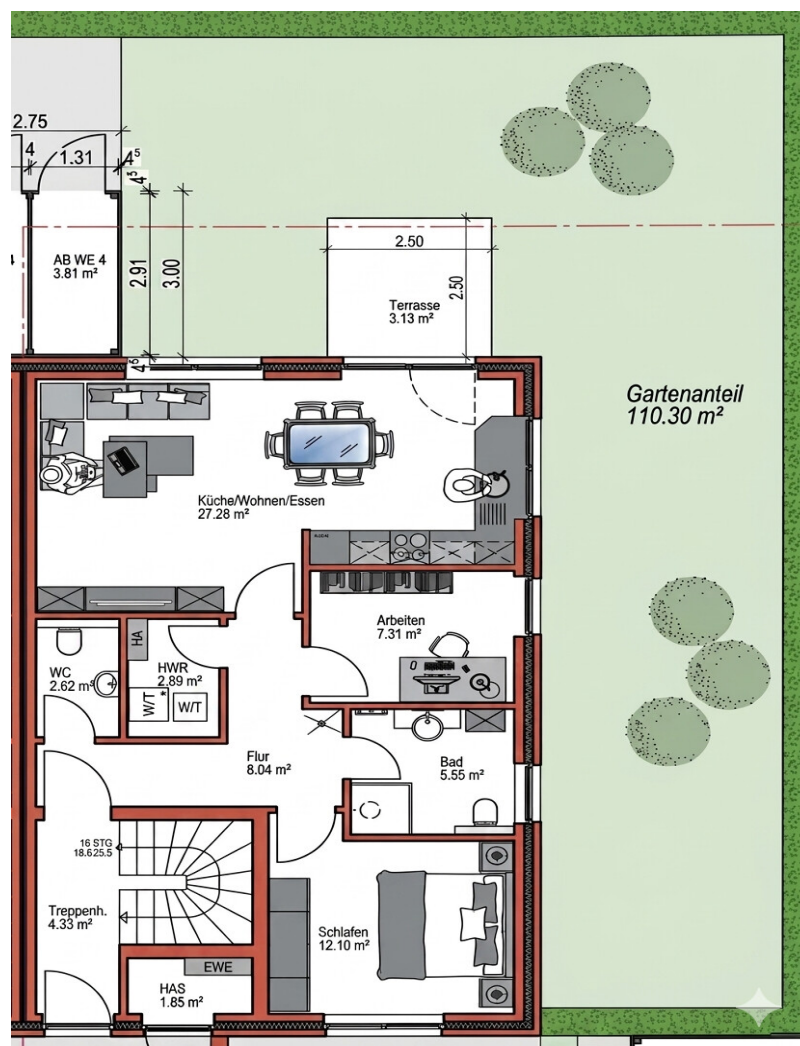
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten**

## **Ein erster Eindruck**

**In einer jungen und attraktiven Wohnsiedlung erwartet Sie diese bezugsfreie, absolut neuwertige Erdgeschosswohnung. Das ansprechende Gebäude wurde ca. 2022 in solider Massivbauweise mit Pultdach fertiggestellt. Insgesamt verteilen sich acht Wohneinheiten auf vier separate Eingänge.**

**Die gut durchdachte Raumaufteilung erstreckt sich über ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Ihnen drei helle Zimmer. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit offener Wohnküche und Zugang zum eigenen Garten. Von hier aus haben Sie einen Blick ins grüne Eversten.**

**Die Wohnräume sind mit hochwertigen Vinyl- und Fliesenböden ausgestattet. Moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen für eine hervorragende Isolierung und angenehme Ruhe. Das Tageslichtbad ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Wohnung verfügt außerdem über einen eigenen Hauswirtschaftsraum mit Platz für eine Waschmaschine sowie über ein separates Gäste-WC. Die Immobilie wird zukunftssicher, energieeffizient und wartungsarm über Fernwärme beheizt.**

**Abgerundet wird dieses rundum gelungene Immobilienangebot durch praktische Außenanlagen. Für Ihr Fahrzeug steht ein zugeordneter Stellplatz direkt vor dem Gebäude bereit. Ein besonderes Extra ist die eigene Wallbox zur alleinigen Nutzung. Damit können Sie Ihr Elektroauto bequem und sicher direkt vor der Haustür laden. Für Fahrräder, Werkzeug, Gartenutensilien usw. bietet der ca. 4 m<sup>2</sup> große Geräteraum im Garten den perfekten Unterstand.**

**Das monatliche Hausgeld inkl. Wasser- und Heizkosten beträgt aktuell ca. 319 Euro.**

**Da die Wohnung bereits bezugsfrei ist, steht einem kurzfristigen Einzug nichts im Wege!**

**Wenn diese schöne Wohnung 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: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten**

## **Ausstattung und Details**

- neuwertige Wohnung in junger Wohnsiedlung
- insgesamt nur acht Einheiten, verteilt auf vier Eingänge
- massive Bauweise mit Pultdach
- Baujahr ca. 2022
- bezugsfreie Erdgeschosswohnung mit Blick in die Natur
- ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 4 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- drei Zimmer inkl. offener Wohnküche
- Bodenbeläge Vinyl und Fliesen
- KST-Fenster Dreifachverglasung
- Tageslichtbad mit Dusche
- Gäste-WC im Eingangsbereich
- HWR mit Waschmaschinenanschluss + Waschbecken
- Beheizung über Fernwärme
- zugeordneter Stellplatz vor dem Gebäude
- Wallbox zur alleinigen Nutzung
- Geräteschuppen im Garten
- Wasseranschluss und Steckdose auf der Terrasse
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten

**Objektnummer: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in Randlage des Stadtteils Eversten und zeichnet sich durch eine Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden städtischen Infrastruktur aus. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26026021 - 26131 Oldenburg - Eversten**

## **Ansprechpartner**

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

**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)**