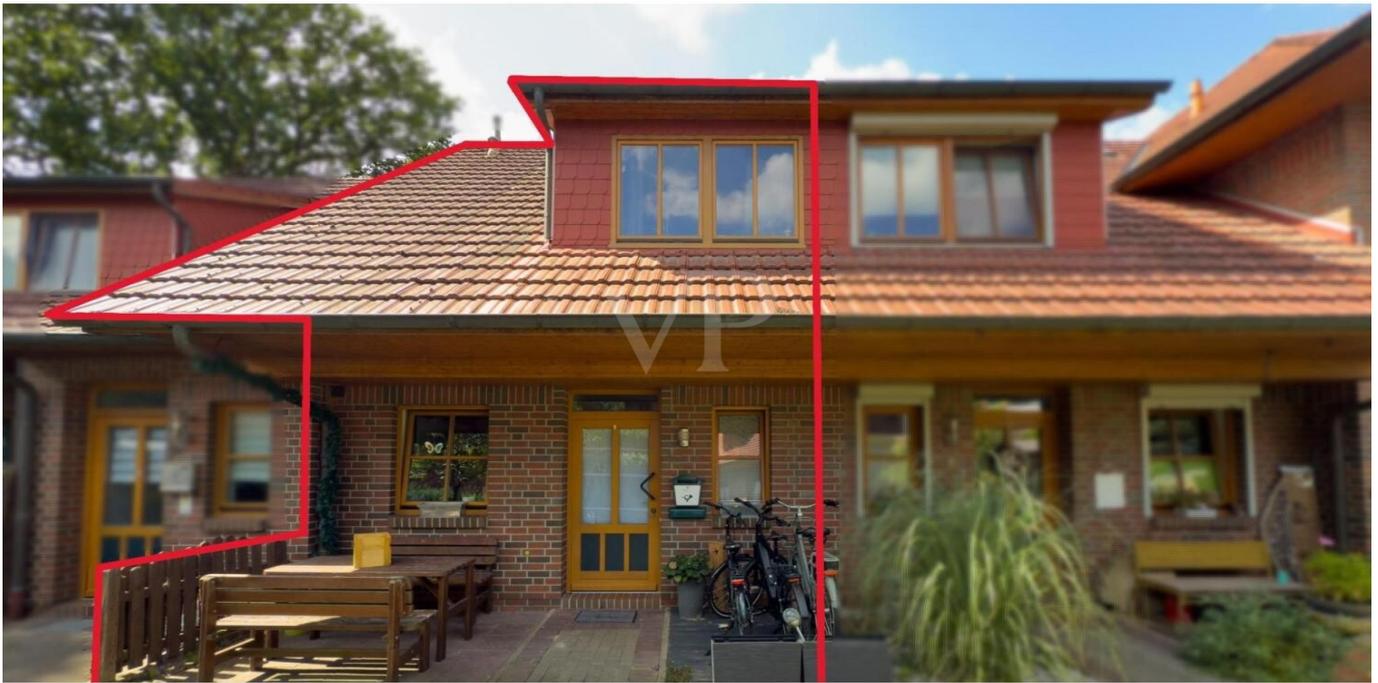


Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

# Schönes Reihenmittelhaus mit pflegeleichtem Grundstück

Property ID: 25026038a



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

PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 211 m<sup>2</sup>

Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## At a glance

Property ID	25026038a	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 118 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Car port		

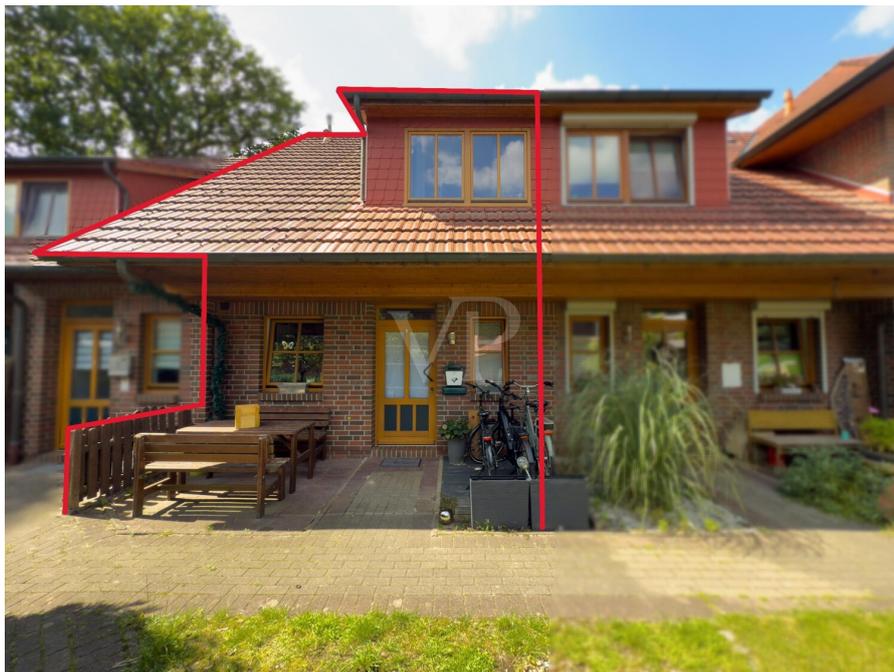
Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	75.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.07.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

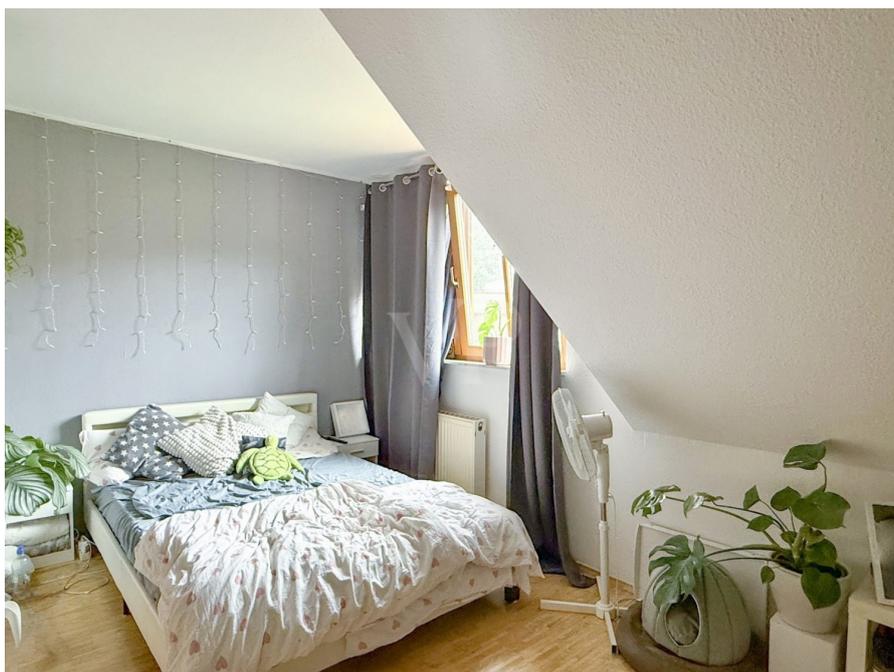
Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## The property



Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## The property



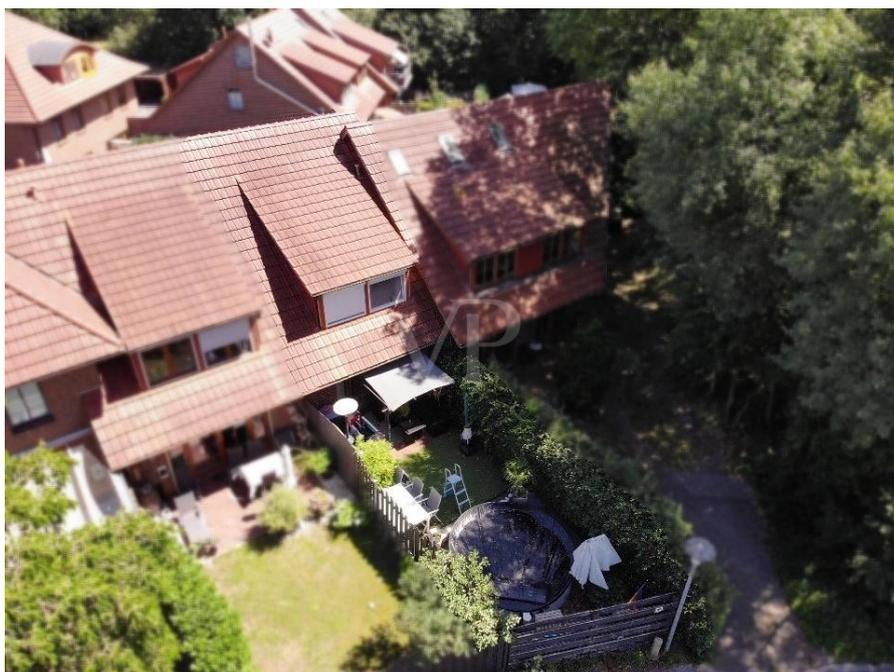
Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## The property



Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## The property



Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## The property



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)

Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde ca. im Jahr 1999 erbaut und bietet auf rund 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das ca. 211?m<sup>2</sup> große Grundstück ist kompakt und pflegeleicht – ideal für Kapitalanleger oder als späteres Eigenheim.

Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und verfügt insgesamt über fünf gut geschnittene Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Gäste-WC, ein HWR mit Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Abstellraum.

Das Obergeschoss bietet drei flexibel nutzbare Räume, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Zudem befindet sich auf dieser Etage das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne und separater Dusche.

Das ausgebaute Dachgeschoss stellt einen weiteren Raum zur Verfügung – ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbybereich. Auch die ca. im Jahr 2019 erneuerte Gasheizung ist hier untergebracht.

Der Außenbereich punktet mit einer kleinen Grünfläche, die wenig Pflegeaufwand erfordert. Ergänzt wird das Angebot durch ein Carport und einen separaten Geräteschuppen.

Das Haus ist seit Dezember 2017 vermietet und erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 1.000?Euro – entsprechend einer Jahresnettokaltmiete von rund 12.000?Euro.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## Details of amenities

- Reihenmittelhaus im beliebten Stadtteil Ofenerdiek
- Grundstücksgröße ca. 211 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 118 m<sup>2</sup>
- vermietet seit Dezember 2017
- insgesamt fünf Zimmer
- Bodenbeläge aus Parkett, Vinyl und Fliesen
- Bodenbeläge teilweise ca. 2017 erneuert
- Bad mit Dusche und Wanne
- Gasheizung ca. aus 2019
- doppelverglaste Holzfenster
- Fenster im Kinderzimmer ca. 2020 erneuert
- ein Geräteschuppen
- ein Carport
- Nettokaltmiete monatlich ca. 1.000 Euro
- Nettokaltmiete p.a. ca. 12.000 Euro

Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## All about the location

Die Immobilie befindet sich im nördlich gelegenen Stadtteil Ofenerdiek. Einrichtungen des täglichen Bedarf erreichen Sie sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. In etwa 15 Minuten erreichen Sie mit dem Pkw das Stadtzentrum von Oldenburg.

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 Rhododendrenpark (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.

Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Property ID: 25026038a - 26125 Oldenburg / Ofenerdiek – Ofenerdiek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & 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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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