

Oldenburg

## Well-maintained detached house in a quiet, green location

Property ID: 25026064



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105,86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 703 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

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

Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## At a glance

Property ID	25026064
Living Space	ca. 105,86 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	389.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 18 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	202.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982



Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property





Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property





Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property



Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

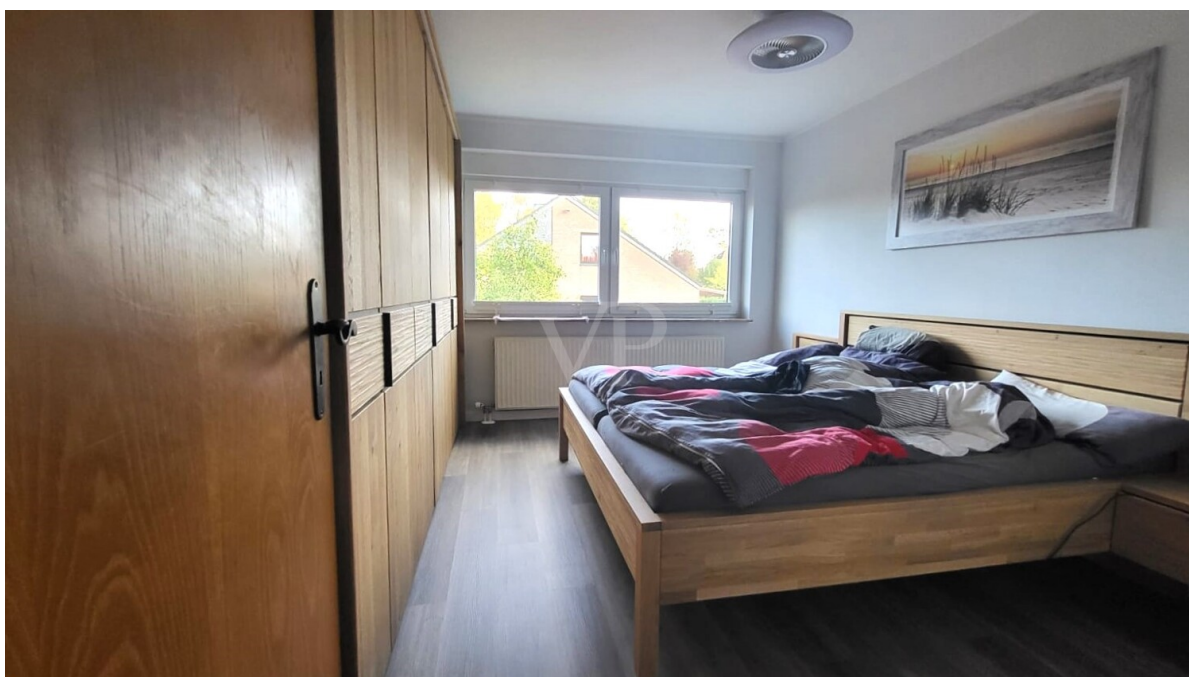
## The property





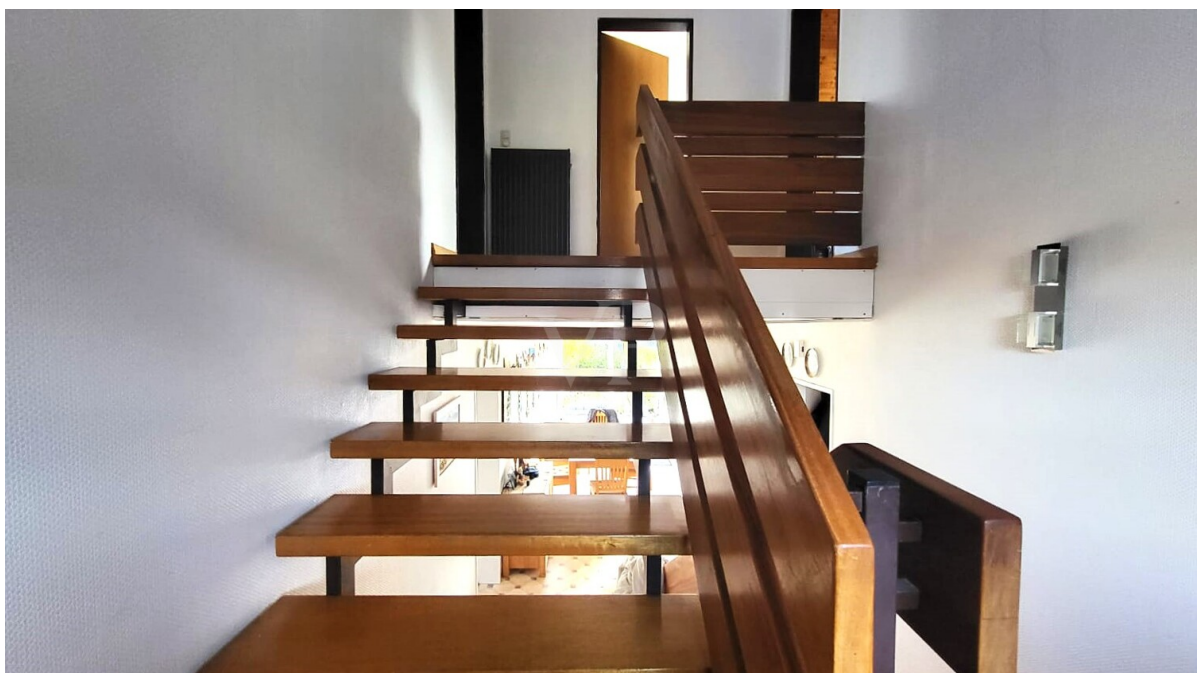
Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property



Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property





Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property



Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property





Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## A first impression

Here you have the opportunity to purchase a well-maintained and attractive property with a wonderful garden. It offers ample space for families with children, and the garden is perfect for relaxing, playing, and running around. The large terrace with an awning provides the ideal setting to entertain family and friends. We cordially invite you to view this property and see for yourself what an attractive offer it is. Please feel free to call us to arrange a viewing appointment.



Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Details of amenities

- ruhige Stichstraße
- Stadtteil Krusenbusch
- Einfamilienhaus
- Baujahr 1982
- Grundstückgröße 703 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 105,86 m<sup>2</sup>
- Dachboden 2 (Schlaf)Räume
- Teilkeller
- Nutzfläche 18,97 m<sup>2</sup>
- Heizungserneuerung 2007
- Terrasse ca. 40 m<sup>2</sup>
- Markise
- Rollladen
- Teich
- Gartenpavillon
- Garage
- 3 Frestellplätze

Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## All about the location

Die Adresse der Immobilie gehört zum "grünen" Ortsteil Krusenbusch.

Die Busanbindung wird durch die Buslinien 313 und 323 der Verkehr und Wasser GmbH (VWG) sichergestellt, die eine schnelle Verbindung von der Oldenburger Innenstadt über die Bahnhofsallee und das Kreyen-Centrum (323) bzw. über die Straße "Am Bahndamm" (313) in die Siedlungsgebiete Krusenbuschs ermöglichen. Durch eine Bahnüberführung kann der jenseits der Bahntrasse gelegene Stadtteil Bümmerstede bequem zu Fuß erreicht werden. In vergangenen Zeiten hielten in Krusenbusch auch Züge; der Bahnhof Krusenbusch existiert heute – ebenso wie der ehemalige Haltepunkt Oldenburg-Osternburg – nicht mehr. Der damalige Güterbahnhof Krusenbusch wurde inzwischen zum Naturschutzgebiet "Bahndammgelände Krusenbusch" umgestaltet.

In Krusenbusch besteht eine Grundschule, seit 2014 mit Ganztagsbetrieb, und ein Kindergarten. Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Osternburg ist mit dem Gemeindezentrum Jona vertreten. Der Bürgerverein Krusenbusch e. V. hat sich die Förderung des Gemeinschaftslebens zur Aufgabe gemacht.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Sportverein und die Autobahnanbindung in 3 Kilometern Entfernung machen diesen Stadtteil attraktiv. Zum Zentrum sind es circa 7 Kilometer, eine Strecke, die auch für Fahrradfahrer möglich ist.

Property ID: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 202.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25026064 - 26135 Oldenburg

## 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)