Oldenburg – Ohmstede

Exklusives Haus mit Charme in Top-Lage

Número de propiedad: 23026042B

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168,8 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m^2

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

De un vistazo

Número de propiedad	23026042B
Superficie habitable	ca. 168,8 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	625.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 34 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	FERN
Certificado energético válido hasta	11.10.2033

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	98.34 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

La propiedad

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Una primera impresión

Das hier angebotene Einfamilienhaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 168,8 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 566 m². Das Baujahr des Hauses geht auf das Jahr 2001 zurück und die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste WC und bietet somit genügend Platz für eine Familie. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und verleiht dem Interieur einen stilvollen Charme. Besonders hervorzuheben ist die großzügige und gut durchdachte Raumverteilung des Hauses. Neben den Schlafzimmern und Badezimmern gibt es auch einen geräumigen Wohnbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier finden Sie genügend Platz für ein gemütliches Sofa und einen Esstisch für gemeinsame Mahlzeiten. Eine moderne Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und lädt zum Kochen ein. Die Fußbodenheizung sorgt in der Küche, den Bädern (EG/OG), dem Flur und dem Wohnzimmer für wohlige Wärme. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der Terrassenbereich, der sich ideal zum Sonnenbaden oder für gesellige Grillabende eignet. Hier können Sie die warmen Sommerabende in vollen Zügen genießen. Zusätzlich können zwei Autos in der Doppelgarage sicher untergebracht werden. Die altersgerechte Ausstattung im EG, wie breitere Türen, macht das Haus im Alter besonders komfortabel. Darüber hinaus bietet eine zentrale (automatische) Steuerung des Hauses, einschließlich der Fenster, Markise, Rollos und Heizung, eine bequeme und moderne Möglichkeit, Ihr Zuhause zu kontrollieren. Die Heizungsart des Hauses ist Fernwärme, was für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung sorgt. Die Ausstattungsqualität des Hauses erfüllt somit hohe Ansprüche an Komfort und Modernität. Die Lage des Hauses ist optimal für Familien geeignet, da sich in der Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut, sodass man flexibel und ohne großen Aufwand seine Ziele erreichen kann. Insgesamt bietet diese Immobilie eine Menge Raum und Komfort für alle Bewohner. Durch die gepflegte Bauweise und die hochwertige Ausstattung ist das Haus sofort bezugsfertig und lädt Sie ein, Ihren eigenen Wohntraum zu realisieren. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen und Ihnen einen Eindruck von all ihren Möglichkeiten zu vermitteln. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Todo sobre la ubicación

Ohmstede liegt im südwestlichen Teil von Oldenburg, in Niedersachsen. Die Nachbarschaft erstreckt sich in einer leicht hügeligen Umgebung und ist von grünen Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Oldenburgs Stadtzentrum ist etwa 5 Kilometer nordöstlich von Ohmstede gelegen und ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichbar. Wohngebiet: Ohmstede ist vor allem ein Wohngebiet, das eine angenehme Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern bietet. Die Architektur reicht von traditionellen deutschen Häusern bis hin zu modernen Wohngebäuden. Dieser Stadtteil hat den Ruf, ruhig und familienfreundlich zu sein, was ihn zu einem beliebten Wohnort für Einheimische macht. Natur und Erholung: Die Umgebung von Ohmstede ist von einer malerischen Landschaft geprägt. Es gibt zahlreiche Grünflächen, Parks und Wälder in der Nähe, die sich hervorragend für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten eignen. Der nahegelegene Fluss Hunte bietet Gelegenheit zum Angeln und Kanufahren. In den Sommermonaten kann man in der Umgebung auch Picknicken und Radfahren. Infrastruktur: Ohmstede verfügt über eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Das Stadtteilzentrum bietet Geschäfte, Restaurants und andere Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Straßenverkehr: Ohmstede ist über mehrere Hauptverkehrsstraßen gut erreichbar. Die Bundesstraße B401 verläuft in der Nähe und verbindet den Stadtteil mit dem Oldenburger Stadtzentrum sowie anderen Städten in der Region. Dies ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz und Autobahnen wie die A28. Öffentlicher Nahverkehr: Oldenburg verfügt über ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, darunter Busse und Straßenbahnen. In Ohmstede gibt es mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit dem Stadtzentrum und anderen Stadtteilen verbinden. Fahrradfreundlichkeit: Oldenburg ist bekannt für seine Fahrradfreundlichkeit, und dies gilt auch für Ohmstede. Es gibt gut ausgebaute Radwege, die es den Bewohnern ermöglichen, mit dem Fahrrad zur Arbeit zu fahren, Besorgungen zu erledigen und die natürliche Umgebung zu erkunden. Das flache Gelände und das Engagement der Stadt für Fahrradfahrer machen das Radfahren zu einem beliebten Fortbewegungsmittel. Bahnhof: Der Oldenburger Hauptbahnhof liegt in relativer Nähe zu Ohmstede und ist bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Von hier aus bestehen Zugverbindungen zu vielen deutschen Städten, darunter Bremen und Hamburg. Dies macht es einfach, auch überregional zu reisen.

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 98.34 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. 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.

Número de propiedad: 23026042B - 26125 Oldenburg – Ohmstede

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com