

Oldenburg

## Casa unifamiliar bien mantenida en una zona tranquila y verde.

Número de propiedad: 25026064



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

PRECIO DE COMPRA: 389.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105,86 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 703 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

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

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25026064                                       |
| Superficie habitable | ca. 105,86 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1982                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 389.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2007                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                                     |                        |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Consumo de energía final                            | 202.10 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 04.11.2035          | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1982                   |

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



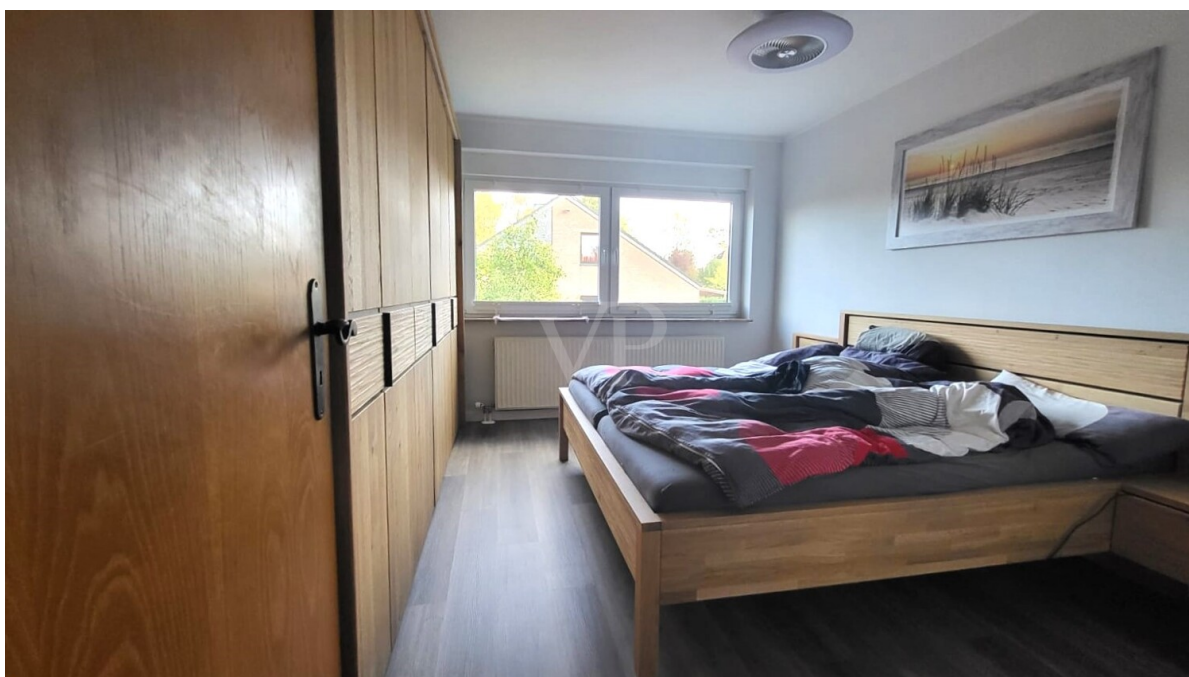
Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



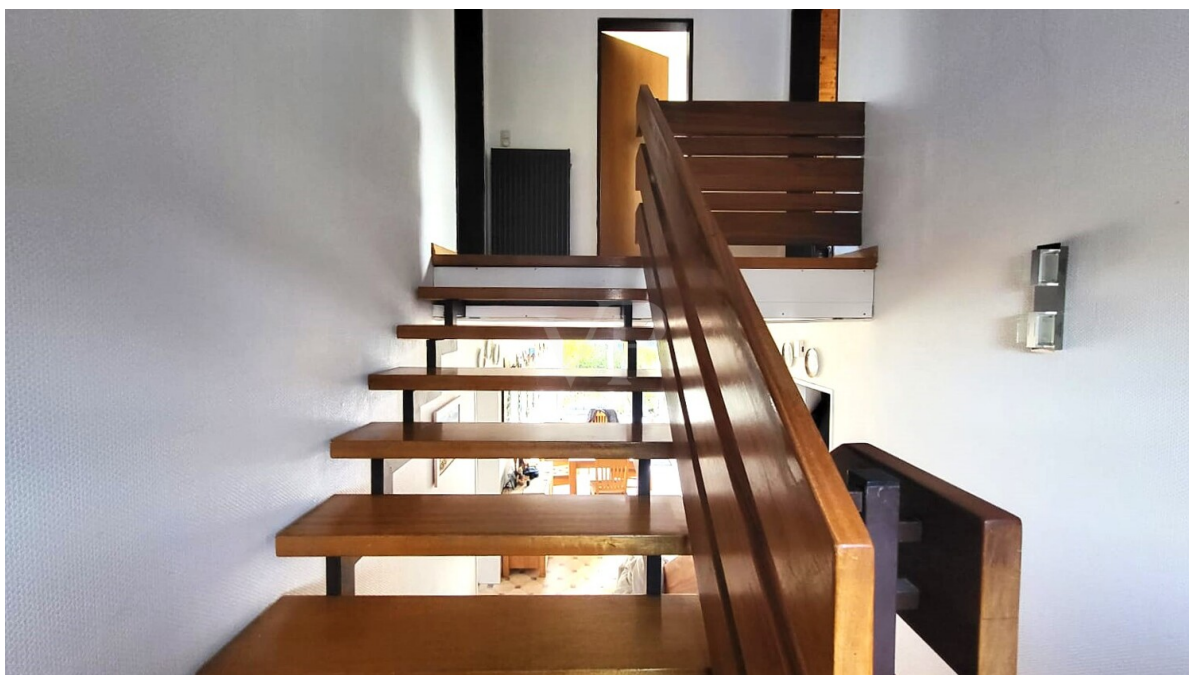
Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Una primera impresión

Aquí tiene la oportunidad de adquirir una propiedad atractiva y bien cuidada con un maravilloso jardín. Ofrece amplio espacio para familias con niños, y el jardín es perfecto para relajarse, jugar y corretear. La amplia terraza con toldo ofrece el entorno ideal para recibir a familiares y amigos. Le invitamos cordialmente a visitar esta propiedad y comprobar por sí mismo lo atractiva que es. No dude en llamarnos para concertar una visita.

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Detalles de los servicios

- 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 Freistellplätze

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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