

Oldenburg – Alexandersfeld

Maison jumelée avec potentiel d'agrandissement dans une zone limitée à 30 km/h, dans un cadre magnifique du quartier d'Alexandersfeld.

*CODE DU BIEN: 25026057v*



**PRIX D'ACHAT: 209.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 518 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25026057v</b>
Surface habitable	<b>ca. 78,31 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1937</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>209.900 EUR</b>
Type de bien	<b>Maisons jumelles</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Surface de plancher	<b>ca. 29 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2035	Consommation d'énergie	301.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1937

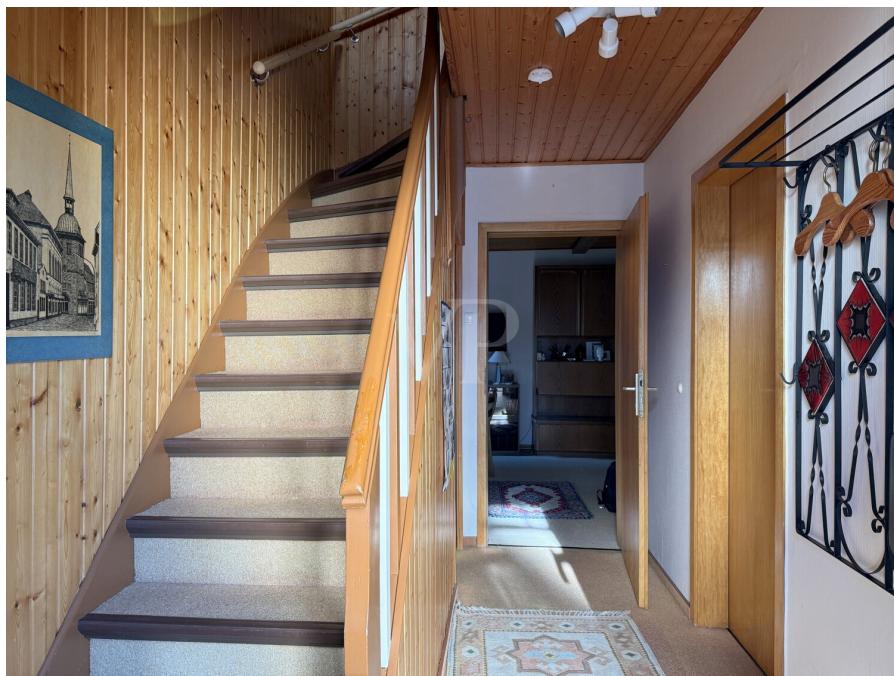
CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



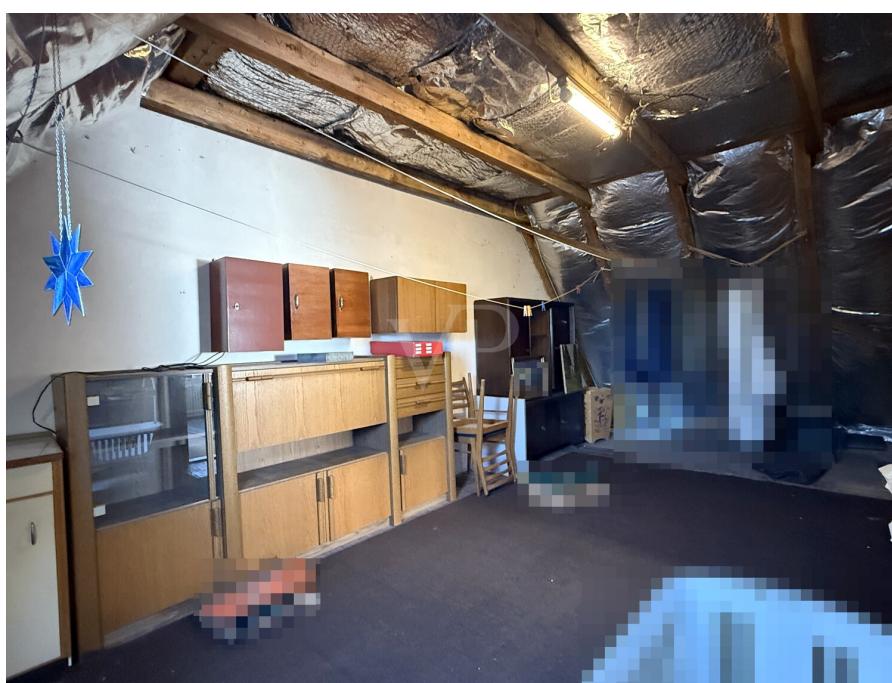
CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Une première impression

\*\*Vivez dans un cadre magnifique et idéal pour les familles, sur un terrain exceptionnel !\*\* Cette maison jumelée avec un charmant jardin, une dépendance et un garage est à vendre. Construite vers 1937 sur un terrain d'environ 518 m<sup>2</sup>, la maison offre actuellement environ 78,31 m<sup>2</sup> de surface habitable. La surface utile supplémentaire, incluant le garage et la dépendance, totalise environ 29,93 m<sup>2</sup>. Un atout majeur réside dans le potentiel d'aménagement des combles, qui permettrait de créer 22,33 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface habitable. Saisissez cette opportunité unique et réalisez la maison de vos rêves ! Nos spécialistes de Von Poll Finance se feront un plaisir de vous conseiller sur tous les aspects du financement et de vous proposer des offres compétitives. N'hésitez pas à nous appeler au +49 441 99 84 050 ou à nous écrire à [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com).

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Détails des commodités

- beliebte Lage im Stadtteil Alexandersfeld
  - Tempo-30-Zone
  - Grundstückgröße ca. 518 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 78,31 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 29,93 m<sup>2</sup>
  - Ursprungsbaujahr ca. 1937
  - Küche \*
  - Holzfenster, doppeltverglast
  - Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2002 (Heizwerttechnik)
  - Ausbaureserve (Bodenraum) zur theoretisch zusätzlichen Wohnfläche von ca. 22,33 m<sup>2</sup>, als perfekte Ergänzung der vorhandenen Räumlichkeiten
  - Keller, bestehend aus einem Raum
  - Gartenhaus
  - Nebengebäude, ideal für Gartengeräte
  - schöner Gartenbereich mit kleinem Teich
  - Garage
- \* im Kaufpreis enthalten

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Tout sur l'emplacement

Dieses besondere Haus befindet sich in schöner Lage im beliebten Stadtteil Alexandersfeld. Das Umfeld ist hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern geprägt. Sie werden sich auf Anhieb in diese idyllische und familienfreundliche Lage verlieben!

In der Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen und Institutionen des täglichen Bedarfs wie bspw. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten. Auf Grund der guten Lage sind diese teilweise mit dem Fahrrad oder innerhalb weniger Minuten bequem mit dem Auto erreichbar.

Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee.

Hier finden Sie echte Lebensqualität:

schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn.

Verkehrsanbindung

Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind.

Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant.

Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug ungemein.

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 301.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25026057v - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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