

Oldenburg - Bürgerfelde

# Großartiges Haus in Anliegerstraße (Tempo-30) auf schönem Grundstück mit ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche

CODE DU BIEN: 26026024



PRIX D'ACHAT: 979.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240,53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 899 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde**

- **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: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26026024</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 240,53 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2014</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>979.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 41 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	84.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde**

## **Une première impression**

Im beliebten Stadtteil Bürgerfelde präsentiert sich dieses einzigartige Wohnhaus mit einer geräumigen Wohnfläche von ca. 240,53 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 899 m<sup>2</sup>.

Das Haus liegt in einer Anwohnerstraße mit Wendehammer und innerhalb einer verkehrsberuhigten Tempo-30-Zone, wodurch ein angenehmes Wohnumfeld entsteht.

Das Haus wurde ca. im Jahr 2014 in massiver Bauweise errichtet und zeichnet sich durch moderne Architektur sowie optimale Grundrisse aus. Insgesamt stehen Ihnen sieben Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Familien oder das Arbeiten im Home-Office. Drei moderne Badezimmer, darunter ein großes Vollbad sowie zwei separate Duschbäder, sorgen für einen hohen Alltagskomfort.

Die repräsentative Außenansicht des Hauses wird durch einen Mix aus einer geschmackvollen Klinkerfassade und Putz geprägt, welche dem Gebäude einen zeitlos eleganten Charakter verleiht. Eine Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung, die Fenster sind dreifach verglast und zudem rundherum mit Rollläden ausgestattet.

Das Raumangebot beinhaltet neben den diversen Zimmern einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit praktischem Nebeneingang. Darüber hinaus steht ein Dachboden als ideale Ergänzung der vorhandenen Stauflächen zur Verfügung. Für Fahrzeuge und Fahrräder sind eine Garage sowie ein von außen zugänglicher, separater Fahrradraum gegeben. Zusammen beträgt die Nutzfläche damit ca. 41,11 m<sup>2</sup>.

Der offene Wohn- und Essbereich ist das zentrale Herzstück des Hauses und damit sicherlich ein weiteres Highlight. Die bodentiefen Fenster sorgen für optimale Lichtverhältnisse und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die offen integrierte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und unterstreicht den modernen Standard des gesamten Hauses.

Ein besonderer Pluspunkt ist der Außenbereich: Von der Terrasse aus eröffnet sich der Blick auf einen schön angelegten, nach Süden ausgerichteten Garten mit Gartenteich. Der Garten ist überwiegend mit Hecken oder Zaunelementen eingefriedet, was zusätzlich Privatsphäre verleiht. Die große Terrasse aus Holz- und Steinbelag bietet vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen oder für gesellige Abende im Freien.

**Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, moderne Bauweise und hohe Funktionalität in gefragter Lage. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie zeitnah einen Besichtigungstermin!**

**CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde**

## Détails des commodités

- beliebter Stadtteil Bürgerfelde
- Anwohnerstraße mit Wendehammer
- Tempo-30-Zone
- Bezugsfertigstellung ca. 2014
- massive Bauweise
- moderne Architektur und optimale Grundrisse
- Grundstücksgröße ca. 899 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 240,53 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 41,11 m<sup>2</sup> (Garage u. Fahrradraum)
- dreifach verglaste Fenster, rundherum mit Rollläden ausgestattet
- Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung
- herrliche Einbauküche \*
- modernes Vollbad
- zwei weitere Duschbäder
- eines der Zimmer mit Balkon ausgestattet
- großzügiger HWR mit Nebeneingang
- Dachboden als ideale Ergänzung der vorhandenen Stauflächen
- attraktive Bodenbeläge
- großer Terrassenbereich
- herrlich angelegter Gartenbereich in Südausrichtung mit Gartenteich und Sauna
- der Garten ist überwiegend mit Hecken oder Zaunelementen eingefriedet
- Garage
- \* im Kaufpreis

**CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde**

## **Tout sur l'emplacement**

Die angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Oldenburger Stadtteil Bürgerfelde – einer gewachsenen Wohnlage, die sich insbesondere durch ihre angenehme Ruhe und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur auszeichnet.

Die Stichstraße ist überwiegend als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung geprägt und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld abseits des Durchgangsverkehrs. Gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie eine angenehme Nachbarschaft verleihen der Umgebung einen familienfreundlichen und wohnlichen Charakter.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Oldenburger Innenstadt in wenigen Minuten erreicht werden kann.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und die Autobahn A293 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bremen, Wilhelmshaven sowie zur A28 und darüber hinaus.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten, besonders attraktiv.

**CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26026024 - 26127 Oldenburg - Bürgerfelde**

## Contact

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

**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)**