

Oldenburg - Ofenerdiek

Junges Zweifamilienhaus am Stadtrand von Oldenburg

Αριθμός ακινήτου: 26026026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 499.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 106 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 434 m²

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ?????? ?????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ?????? ?????????????
- ?????????????? ?????????????

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ??? ?????

???????? ?????????	26026026	???? ??????	499.000 EUR
??????????	ca. 106 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????	2		
???? ???????????	2022	???????? ???????????	??????
????? ???????????	2 x ??????	??????	???????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?????????? ??????????

?????????? ???????????	?????????? ???????????
????? ???????????	??????
?????????????	02.08.2036
????????????????? ???????	
???	
????? ???????????	??????

?????????????????	BEDARF
??????????	
???????? ???????	95.00 kWh/m ² a
??????????	
?????????? ??????????????	C
??????????	
????? ??????????????	2022
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



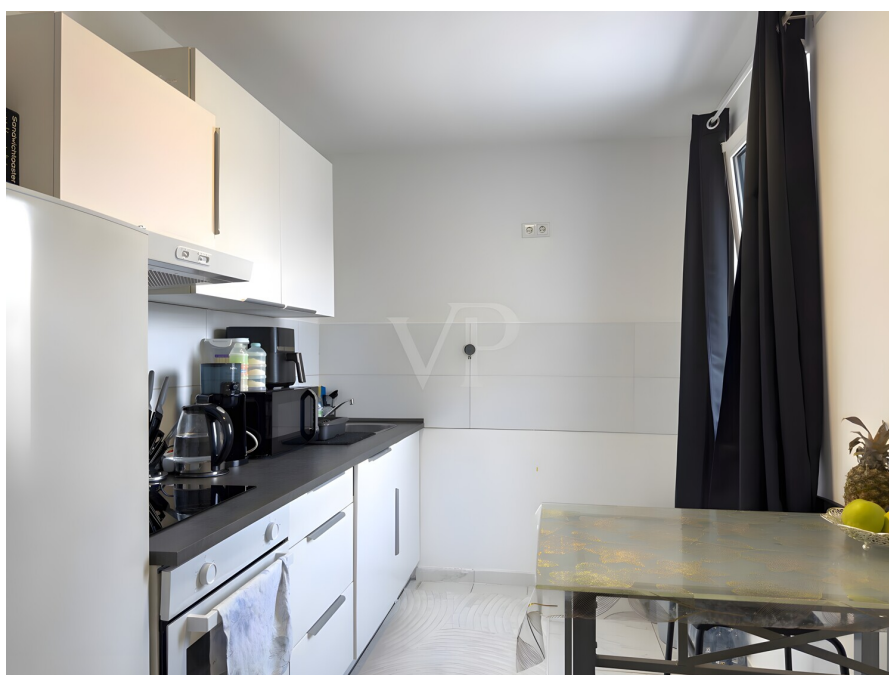
Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

??? ????? ????????

Dieses Zweifamilienhaus wurde ca. 2022 in massiver Bauweise auf einem ca. 434 m² großen, pflegeleichten Grundstück errichtet. Es befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Oldenburg und bietet einen Blick ins Grüne. Die Wohnfläche von rund 106 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschosse, sodass im Obergeschoss keine Dachschrägen den Wohnraum einschränken.

Das Gebäude ist derzeit in zwei voneinander getrennte Einheiten mit ca. 59 m² und ca. 47 m² Wohnfläche aufgeteilt. Sollte sich Ihr Platzbedarf ändern, wäre auch ein Umbau in ein klassisches Einfamilienhaus denkbar. Die Wohneinheit im Obergeschoss darf aufgrund einer vorhandenen Baugenehmigung um einen ca. 8 m² großen Balkon oberhalb des Wohnzimmers im Erdgeschoss erweitert werden.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss wird aktuell eigengenutzt, während die Einheit im Obergeschoss seit Januar 2026 vermietet ist. Die jährlichen Nettoeinnahmen belaufen sich auf ca. 8.260 Euro. Diese geschickte Kombination sichert Ihnen von Anfang an Mieteinnahmen, die Ihre Finanzierung optimal entlasten.

Das Erdgeschoss umfasst zwei Zimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und einen Hauswirtschaftsraum. Das Dachgeschoss ist gleich aufgeteilt, hat aber anstelle des HWR einen eigenen Abstellraum.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine Gaszentralheizung, die sich in einem separaten Hausanschlussraum befindet und aus dem Baujahr des Gebäudes stammt. In allen Räumen ist eine Fußbodenheizung installiert. Darüber hinaus sind Kunststofffenster mit Dreifachverglasung verbaut.

Für ausreichend Stauraum sorgen eine Doppelgarage und zwei angrenzende Abstellräume.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

????????????? ??? ????????

- Stadtrandlage mit Blick ins Grüne
- Grundstück ca. 434 m²
- Hintergrundstück mit Wegerecht
- junges Zweifamilienhaus, optional Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 2022
- aktuell bestehend aus zwei Wohneinheiten
- ca. 106 m² Wohnfläche
- ca. 59 m² im EG + ca. 47 m² im OG
- EG eigengenutzt, DG vermietet seit Januar 2026
- Jährliche Nettomieteinnahmen ca. 8.280 Euro
- jeweils zwei Zimmer pro Wohneinheit
- Bodenbeläge Fliesen und Laminat
- jeweils Tageslichtbad mit Dusche
- KST-Fenster Dreifachverglasung
- Gaszentralheizung aus dem Baujahr des Hauses
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- zwei Abstellräume sowie zwei Garagen

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie liegt im Norden Oldenburgs im Stadtteil Ofenerdiek. Die Lage direkt am Stadtrand kombiniert ein ruhiges, von Einfamilienhäusern geprägtes Wohnumfeld mit hohem Naherholungswert durch den nahen Swarte-Moor-See und angrenzende Grünflächen.

Sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Stadtteilkern vorhanden. Hierzu zählen Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken und Banken. Familien profitieren von einem vollständigen Angebot aus Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulformen direkt in Ofenerdiek.

Über die nahegelegene Auffahrt zur A293 ist das überregionale Autobahnnetz (A28/A29 nach Bremen und Wilhelmshaven) schnell erreicht. Die Oldenburger Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit dem PKW oder per Bus (VWG-Linien im dichten Takt) in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar. Ein ausgebautes Radwegenetz ergänzt die Anbindung.

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26026026 - 26125 Oldenburg - Ofenerdiek

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com