

Oldenburg – Hundsmühler Höhe

# Einfamilienhaus am Marschweg in zentraler Lage in Oldenburg

????????? ??????????: 25026023



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

????? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 114,47 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 351 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

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

???????? ??????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026023	????? ???????	249.000 EUR
????????????	ca. 114,47 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	4	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1934	????????????????????	ca. 32 m <sup>2</sup>
		??????	
		??????	????????????????
			????????

???????? ??????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	16.04.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	274.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	?????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1934
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

?? ?????????



???????? ??????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

?? ?????????



??????? ???????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

?? ????????



??????? ????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

?? ????????



??????? ???????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

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

Einfamilienhaus in zentraler Lage am Marschweg

Auf dem ca. 341 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde dieses Wohnhaus ca. 1934 in Klinkerbauweise ursprünglich bezugsfertig errichtet. Ein Umbau ist ca. auf 1978/2012 datiert. Über Erd- und Dachgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 114,47 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden ideal ergänzt um Nutzflächen im Keller sowie Spitzboden (gesamt ca. 32,99 m<sup>2</sup>).

Die Raumaufteilung ist klassisch und dennoch praktisch. Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich. Die Küche bietet einen Zugang zur überdachten Terrasse und den Gartenbereich. Des Weiteren stehen ein zentraler Flur mit Treppenaufgang, ein weiteres Zimmer, ein Duschbad sowie ein HWR zur Verfügung.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein Wannenbad und der Flurberiech.

Der Spitzboden ist mit Teppichware ausgelegt und an den Seiten mit Holz vertäfelt. Damit dient er als perfekte Ergänzung der vorhandenen Räumlichkeiten.

Ein kleiner Garten mit akzentuierten Bereichen runden das Angebot perfekt ab.

Zusammenfassend bietet dieses Haus Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten und ein individuelles Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses!

Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

Wir erwarten Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

??????? ???????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

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

- zentrale Lage am Marschweg
- Grundstücksgröße ca. 351 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1934 mit Umbau ca. 1978/12
- Wohnfläche ca. 114,47 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 32,99 m<sup>2</sup> (Keller, Dachboden)
- Heizungsanlage ca. aus dem Jahr 2006
- teilunterkellert (ein Raum), teilweise Kriechkeller
- Spitzboden (mit Holz vertäfelt und Teppichboden ausgestattet)
- Terrasse

???????? ??????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

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

Dieses besondere Haus liegt direkt am Marschweg. Aufgrund der Lage existiert eine gute Anbindung an die Innenstadt, sowohl mit dem Fahrrad, Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

In der Umgebung befinden sich viele wichtige Institutionen, Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs wie bspw. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergarten, Poststellen, Banken, Supermärkte und vieles mehr.

??????? ?????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 274.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25026023 - 26131 Oldenburg – Hundsmühler Höhe

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

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

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)

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

---

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