

Oldenburg – Alexandersfeld

# Doppelhaushälfte mit Ausbaureserve in Tempo-30-Zone in schöner Lage im Stadtteil Alexandersfeld

????????? ??????????: 25026057



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 78,31 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ???? : 518 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026057	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 78,31 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
????????????			
????????????	1	????????????????????	ca. 29 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1937	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	19.10.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	301.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	H
		????????????????	
		????????????????	
		????? ??????????????	1937
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

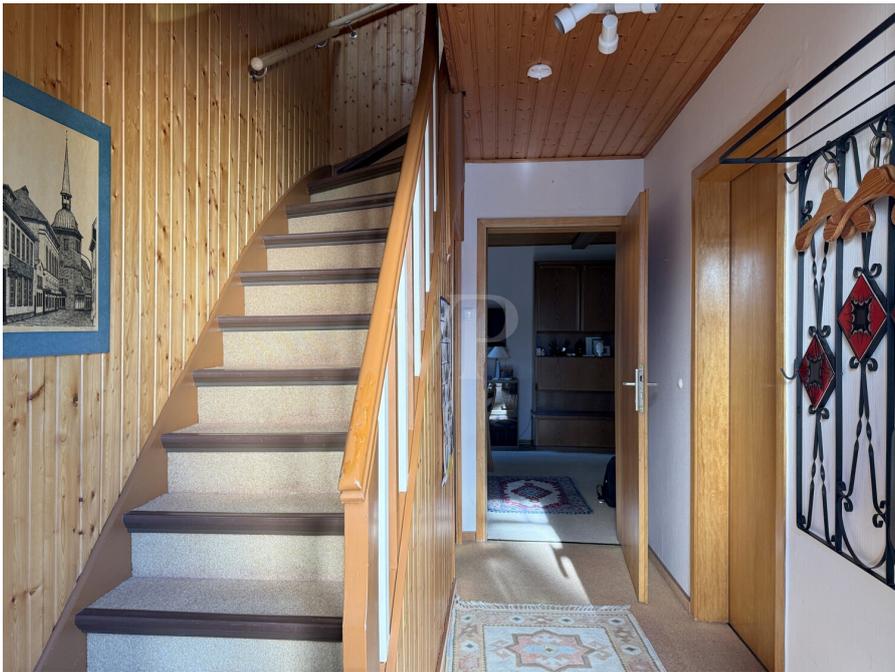
???????? ?????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



???????? ?????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



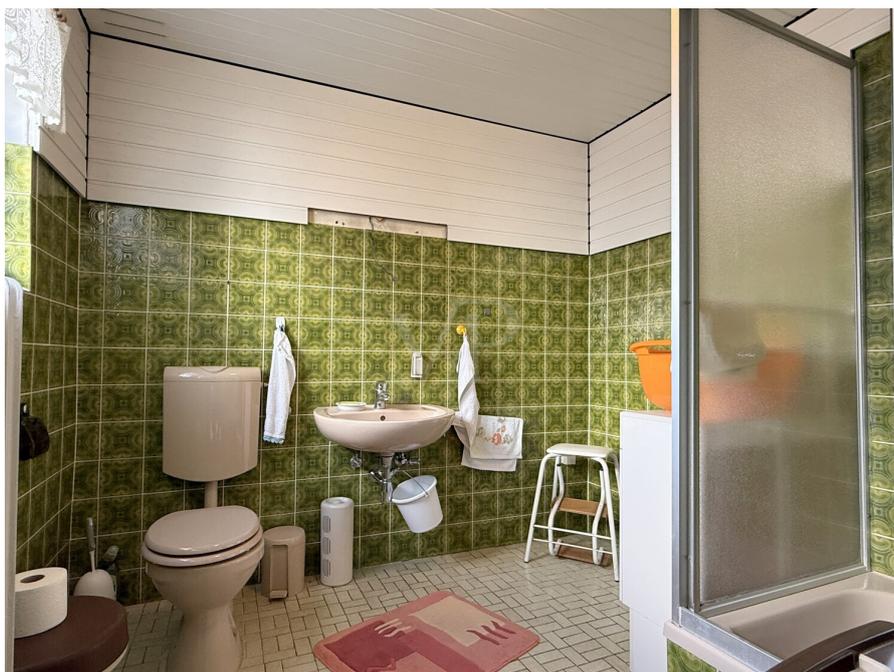
???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



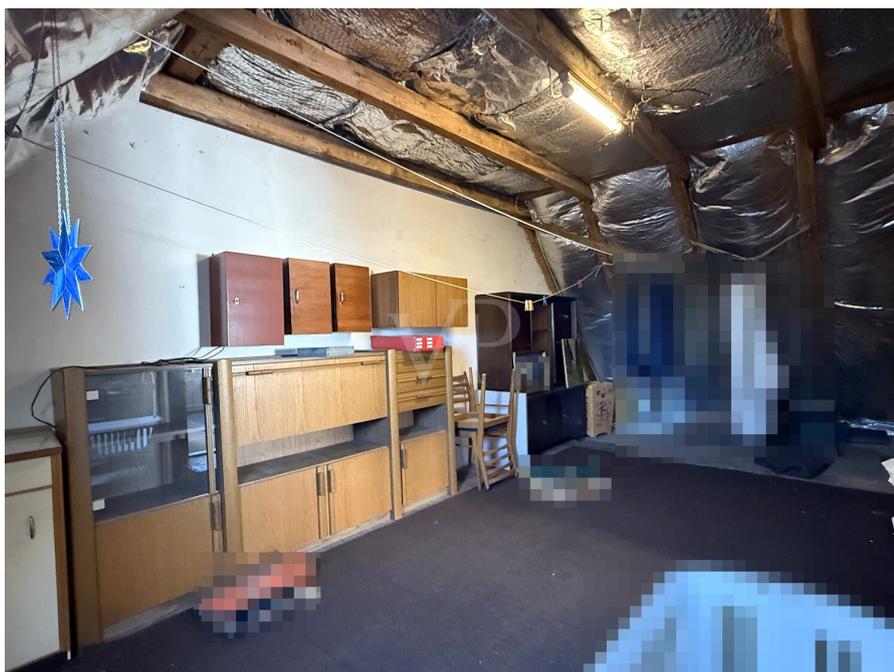
???????? ??: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

\*\* Wohnen in schöner und familienfreundlicher Lage auf tollem Grundstück \*\*

Zum Verkauf steht diese Doppelhaushälfte mit schönem Gartenbereich, Nebengebäude und Garage. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1937 auf einem ca. 518 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet aktuell ca. 78,31m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hinzu kommen Nutzflächen, die sich Garage und Nebengebäude beziehen - gesamt ca. 29,93 m<sup>2</sup>. Besonders hervorzuheben ist die Ausbaureserve im Dachgeschoss - hier könnten ca. 22,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich realisiert werden.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und verwirklichen Sie hier Ihren Wohntraum!

Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Finanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Ihre Email über [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com).

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

- 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, doppelverglast
  - Baujahr Wärmezeuger 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

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

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.

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

???????? ??????????: 25026057 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

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

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)