

Oldenburg - Alexandersfeld

## Gelegenheit in schöner Wohnlage

Αριθμός ακινήτου: 26026030



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 289.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 143,2 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 755 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

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

Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ??? ??????

???????? ?????????	26026030	???? ???????	289.000 EUR
???????????	ca. 143,2 m <sup>2</sup>	?????	?????????????
?????????	4	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
???????????	1		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
???? ?????????????	1956		<b>MwSt.) des</b>
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	????????????????????	<b>beurkundeten</b>
	?????????????, 2 x	??????	<b>Kaufpreises</b>
	?????????????, 1 x	????????	ca. 150 m <sup>2</sup>
	???????	????????	?????????

Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ? ??????????	<b>281.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
?????????? ?????????????? ?????? ??	<b>18.01.2036</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>H</b>
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ??????????????	<b>1956</b>

Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 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)

**Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld**

**???** **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Nebengebäude in schöner Lage im Stadtteil Alexandersfeld. Die ersten Aufzeichnungen im Bauamt datieren auf 1953. In den Folgejahren wurden diverse Um- und Anbauten sowie Erweiterungen realisiert, die zur heutigen Raumaufteilung beigetragen haben. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Wohnumgebung und das gepflegte Straßenbild aus.

Die Wohnfläche beträgt ca. 143,20 m<sup>2</sup>. Das wohnlich ausgebaute Nebengebäude verfügt über eine Nutzfläche von ca. 66,65 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche umfasst rund 755 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Garten und Außenbereiche.

Das Haupthaus überzeugt durch einen freundlichen Wohnbereich, der durch großzügige Fensterflächen und eine Kombination aus Teppichboden und modernem Vinylboden eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Holzvertäfelung an der Decke unterstreicht den gepflegten Charakter dieses Bereichs. Der offene Schnitt ermöglicht einen schönen Blick in den Garten und stellt die Verbindung zur Terrasse her, die sich teilweise überdacht sowie teilweise mit einer Markise ausgestattet präsentiert. Hier lassen sich die Außenbereiche flexibel und wetterunabhängig nutzen.

Die Küche befindet sich im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Der Raum wirkt durch die Fenster und die helle Gestaltung einladend und bietet Platz für eine moderne Einbauküche.

Zu den weiteren Besonderheiten der beiden Gebäude zählen getrennte Strom- und Gaszähler sowie zwei Zentralheizungen, die in den Jahren ca. 1996 und 2000 eingebaut wurden. Es steht zudem ein Kellerraum im Haupthaus sowie eine Garage, ein Carport und mehrere Geräteschuppen zur Verfügung. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 150,67 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf das Nebengebäude, Kellerraum, Garage, Geräteraum, Bad und Dachboden.

Der Außenbereich des Haupthauses überzeugt mit einer gepflegten Gartenanlage, die von Terrasse und Wegen eingefasst ist. Im liebevoll gestalteten Vorgarten finden Zierpflanzen und Beete ihren Platz. Auch das Nebengebäude verfügt über einen Garten- und Terrassenbereich, der teilüberdacht ausgeführt ist und abgeschirmt vom Haupthaus liegt.

Ein wichtiges Detail ist das grundbuchlich gesicherte, lebenslange Wohnrecht für das Nebengebäude. Dieses bleibt auch nach dem Eigentumsübergang bestehen und ist von der Erwerberin bzw. dem Erwerber zu übernehmen.

**Die Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, die vielseitig nutzbaren Außenbereiche und die praktische Aufteilung in ein Haupthaus mit wohnlichem ausgebautem Nebengebäude. Durch die angenehme Lage in Alexandersfeld sowie die angeschlossenen Nebenräume bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und hohen Wohnkomfort.**

**Vereinigen Sie Wohnen und Leben auf großzügigem Raum in einer gepflegten Umgebung. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld**

**?????????????? ???? ????????**

- Einfamilienhaus mit Nebengebäude
- Stadtteil Alexandersfeld
- schöne Lage
- Grundstücksgröße ca. 755 m<sup>2</sup>
- das ursprüngliche Baujahr ist nicht final zu ermitteln nach Akteneinsicht beim Bauamt  
--> erste Aufzeichnungen dort datieren aus 03/1953
- Wohnfläche ca. 143,20 m<sup>2</sup>
- Nebengebäude mit ca. 66,65 m<sup>2</sup> Nutzfläche über Erd- und Dachgeschoss, bestehend aus drei Räumen, Küche und Duschbad
- gesamte Nutzfläche ca. 150,67 m<sup>2</sup>
- getrennte Stromzähler
- getrennte Gaszähler
- Baujahr der Heizungen ca. 1996 und 2000
- ein Kellerraum im Haupthaus
- Terrassen, teilweise überdacht, teilweise mit Markise ausgestattet
- schöne Gartenbereiche
- Garage
- Carport
- Geräteräume

**Wichtiger Hinweis:**

Für das Nebengebäude besteht ein grundbuchlich gesichertes, lebenslanges Wohnrecht. Dieses bleibt auch nach dem Eigentumsübergang bestehen und wird von der Erwerberin bzw. dem Erwerber übernommen.

**Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld**

**???** **???** **???** **???????????**

Dieses besondere Haus liegt in einer gewachsenen Siedlung in schöner Lage. Die Umgebung ist hauptsächlich Wohnhäusern geprägt, die eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre schaffen.

Alexandersfeld ist ein beliebter Stadtteil im Norden von Oldenburg, der sich durch seine schöne Wohnlage auszeichnet. Der Stadtteil bietet eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle. Der Stadtteil ist bekannt für seine grünen Wohngebiete und im Allgemeinen besonders attraktiv für Familien.

Oldenburg selbst ist eine dynamische Stadt in Niedersachsen, die für ihre hohe Lebensqualität, die gut ausgebaute Infrastruktur und das umfassende Bildungs- und Kulturangebot bekannt ist. So bietet der Stadtteil einen schnellen Zugang zur Autobahn A28 und A29, die eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglichen.

In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen sowie weitere Institutionen wie bspw. Banken, Ärzte, Post oder Apotheke.

**Verkehrsanbindung:**

Die Anwohnerstraße ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt und anderen Stadtteilen von Oldenburg. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Nähe zur A28 und A29 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Oldenburger Hauptbahnhof ist ebenfalls in etwa 15 Minuten erreichbar, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bremen, Hamburg und weitere Städte bestehen. Alexandersfeld ist auch für Radfahrer attraktiv. Ein gut ausgebautes Radwegenetz ermöglicht eine einfache und sichere Erreichbarkeit der Oldenburger Innenstadt und umliegender Stadtteile.

**Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26026030 - 26127 Oldenburg - Alexandersfeld**

**?????????? ???? ?????**

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

**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)**