

Oldenburg - Ofenerdiek

# Großzügiges Generationenhaus am Bürgerbusch mit schönem Garten

Αριθμός ακινήτου: 26026037



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 485.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 185 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 574 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek**

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

Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ??? ?????

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| ???????? ????????    | 26026037                            |
| ???????????          | ca. 185 m <sup>2</sup>              |
| ????? ??????         | ????????????? ?????                 |
| ?????????            | 6                                   |
| ?????????? ???       | 4                                   |
| ??????????           |                                     |
| ??????????           | 2                                   |
| ????? ????????????   | 1973                                |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????? ???<br>????????????? |

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????           | 485.000 EUR                                                                        |
| ????????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????    | 2010                                                                               |
| ????????? ????????????? | ???????                                                                            |
| ??????????????????????? | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                              |
| ??????                  |                                                                                    |
| ???????                 | ????????, WC<br>?????????????,<br>????????????????? ????????                       |

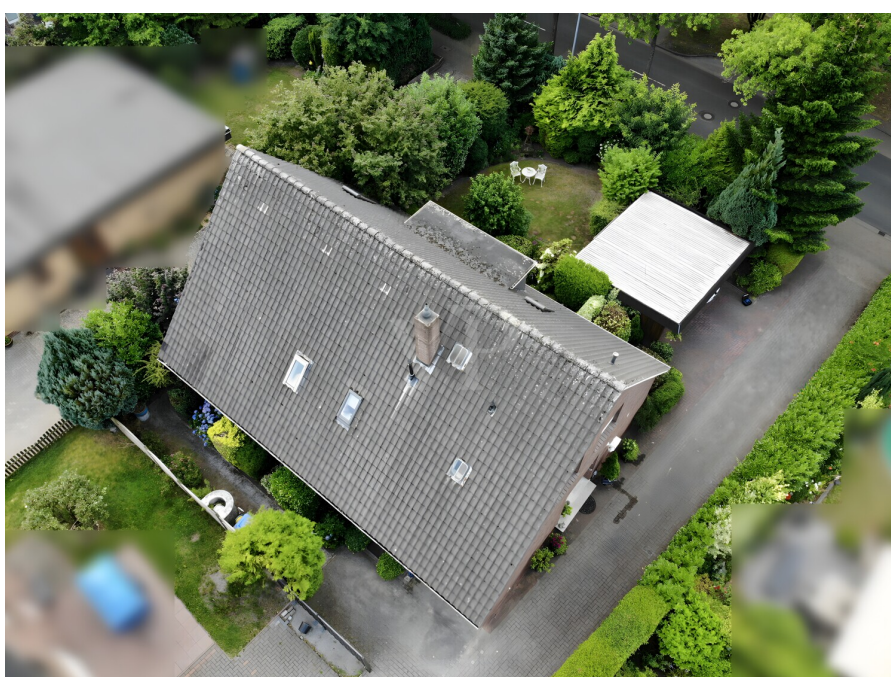
Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

|  |            |
|--|------------|
|  |            |
|  |            |
|  | 06.08.2036 |
|  |            |
|  |            |

|  |                |
|--|----------------|
|  | BEDARF         |
|  |                |
|  | 213.00 kWh/m²a |
|  |                |
|  | G              |
|  |                |
|  | 1973           |
|  |                |
|  |                |
|  |                |
|  |                |

Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



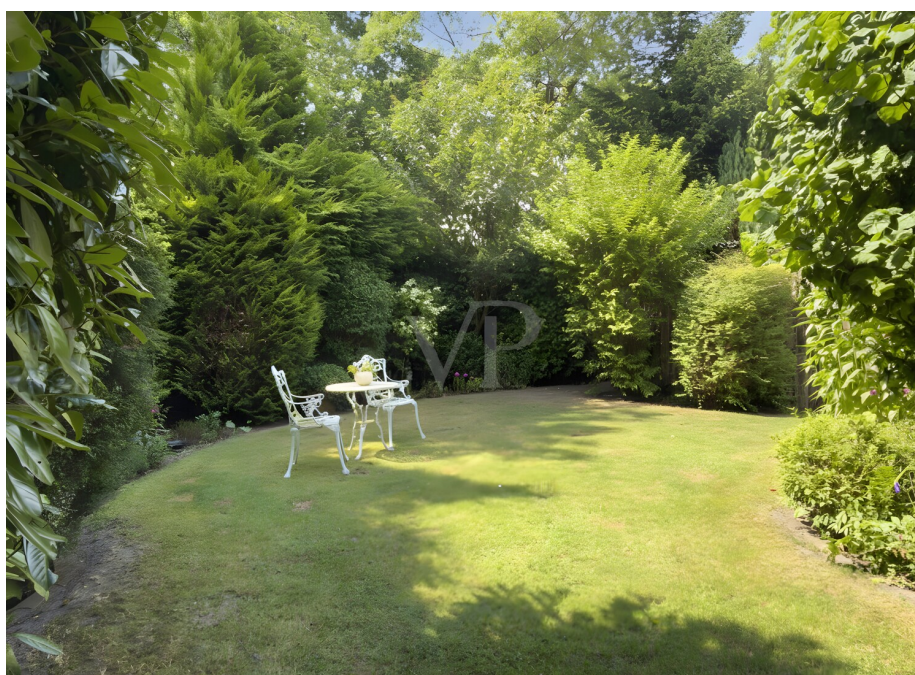
Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



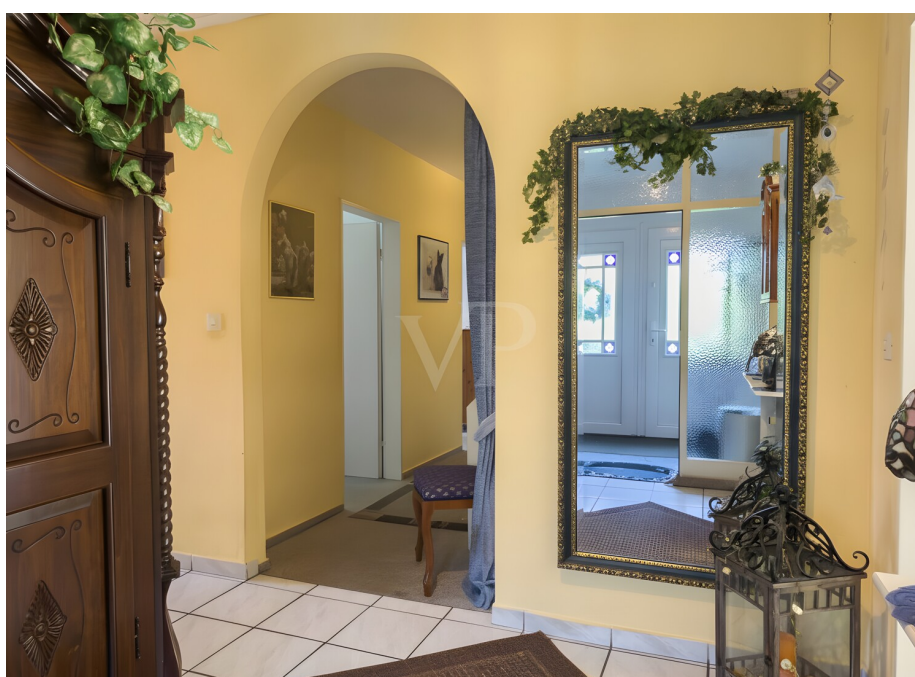
Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



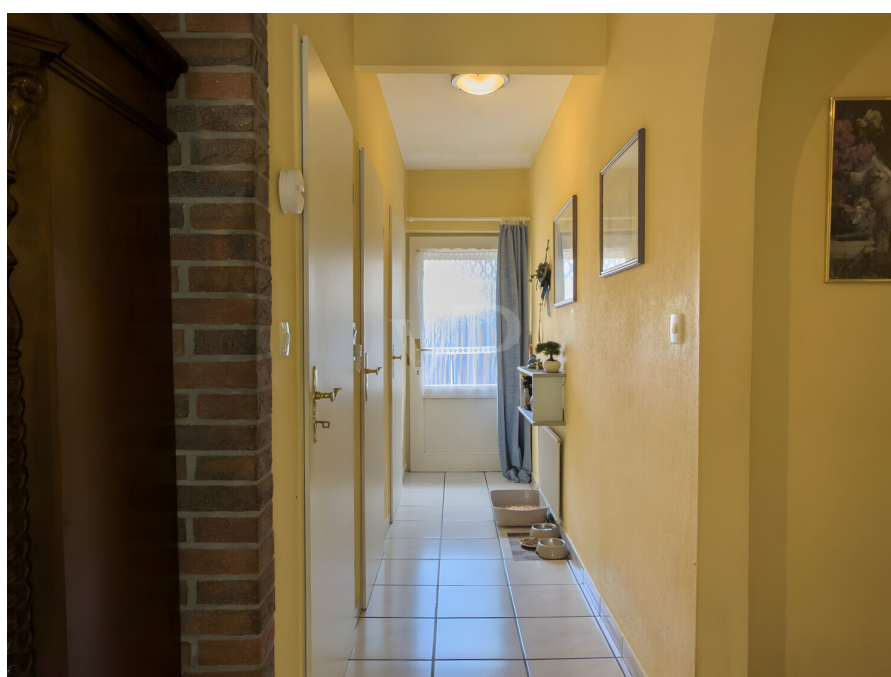
Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



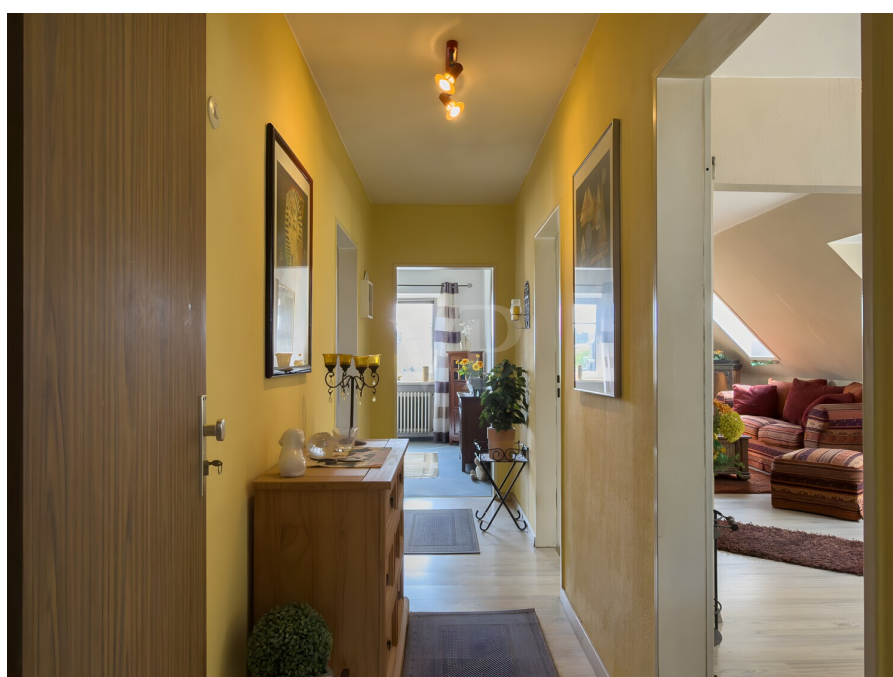
Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek

?? ???????

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: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek**

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

In der Nähe des Bürgerbuschs liegt ein Haus mit ruhiger, gewachsener Ausstrahlung und bemerkenswert viel Platz. Auf dem ca. 574 Quadratmeter großen Grundstück steht ein etwa 1973 erbautes Zweifamilienhaus, das über die Jahre sorgsam instand gehalten wurde. Mit rund 185 Quadratmetern Wohnfläche entfaltet es heute eine angenehm großzügige Präsenz.

Mit etwa 108 Quadratmetern nimmt das Erdgeschoss den größten Teil des Hauses ein. Es verfügt über drei flexibel nutzbare Zimmer, ein Wohn- und Esszimmer, eine ca. 2018 erneuerte Küche, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss kommen weitere ca. 77 Quadratmeter hinzu. Dort befinden sich ein zweites Wohn- und Esszimmer, eine zweite Küche, ein weiteres Zimmer, eine Ankleide und ein Tageslichtbad.

Getrennte Strom- und Gaszähler sowie zwei separate Gasheizungen, die beide etwa 2010 erneuert wurden, unterstreichen den Charakter des Hauses als Zweifamilienhaus. Die Kunststofffenster stammen teils ca. aus den Jahren 1995 und 2014. An einigen Velux-Fenstern ergänzen Außenrollos den Komfort. Auch die beiden Tageslichtbäder wurden in diesen Zeiträumen erneuert.

Zusätzlich bietet das teilweise unterkellerte Haus zwei Kellerräume. Im Dachgeschoss ergänzt ein Abstellraum mit rund zwölf m<sup>2</sup> Nutzfläche den Stauraum.

Im Außenbereich setzt sich der praktische und gepflegte Eindruck fort. Der um 2003 errichtete Doppelcarport bietet Platz für Fahrzeuge. Zwei Geräteschuppen bieten Platz für Gartenutensilien und Alltagsgegenstände. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse öffnet sich in den Garten, wo der Tag langsam ausklingen kann.

Für das bebaute Hintergrundstück liegt ein eingetragenes Wegerecht vor.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und vereinbaren nach Absprache 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: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek**

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

- schöne Lage nahe des Bürgerbusch
- gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt
- Grundstückgröße ca. 574 m<sup>2</sup>
- eingetragenes Wegerecht für das bebaute Hintergrundstück
- großes Ein-/Zweifamilienhaus, ideal für große Familien oder Mehrgenerationen
- Baujahr ca. 1973
- Wohnfläche ca. 185 m<sup>2</sup>
- aufgeteilt in ca. 108 m<sup>2</sup> EG und 77 m<sup>2</sup> DG
- Nutzfläche ca. 39 m<sup>2</sup>, Abstellraum im DG und Doppelcarport
- teilweise unterkellert mit zwei Räumen
- insgesamt 6 Zimmer (inkl. 2 Wohnzimmer)
- davon 4 Zimmer im EG und 2 Zimmer plus Ankleide im DG
- getrennte Strom- und Gaszähler
- zwei getrennte Gasheizungen, ca. 2014 erneuert
- KST-Fenster, ca. 1995 und 2014
- teilweise Außenrollos bei den Velux-Fenstern
- Küche EG ca. 2018 erneuert
- zwei Tageslichtbäder zzgl. Gäste-WC, ca. 1995 und 2014 erneuert
- Doppelcarport ca. 2003 errichtet
- Terrasse mit West-Ausrichtung
- schöner, gepflegter Garten
- zwei Geräteschuppen für weiteren Stauraum

**Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek**

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

Oldenburg vereint urbanes Flair mit naturnaher Lebensqualität und bietet durch seine vielfältige Wirtschaftsstruktur sichere Arbeitsplätze. Mit guter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist die Stadt attraktiv für Familien.

Das familienfreundliche Stadtviertel Ofenerdiek zeichnet sich durch ruhige, sichere Wohnlagen mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und dem nahegelegenen Bürgerbusch Park schafft ein kindgerechtes Umfeld. Ofenerdiek verbindet den Charme einer Vorstadt mit hoher Lebensqualität.

Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Spiel- und Erholungsflächen sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleisten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Ofenerdiek bietet Familien eine sichere und lebendige Umgebung mit dem Bürgerbusch Park als idealem Ort für Erholung und gemeinsames Leben.

**Αριθμός ακινήτου: 26026037 - 26127 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: 26026037 - 26127 Oldenburg - Ofenerdiek**

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

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

**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)**