

Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

# Renoviertes Einfamilienhaus in Sackgassenlage

**CODICE OGGETTO: 25026048**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 454 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25026048	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 82 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1991	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	142.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## Una prima impressione

Dieses charmante Einfamilienhaus, ca. aus dem Jahr 1991, bietet Ihnen ein schönes Zuhause in ruhiger Wohnlage. Auf einem ca. 454 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine gepflegte Ausstattung. Dabei fanden in den vergangenen Jahren fortlaufend Renovierungen und Sanierungen statt.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Wohnen. Helle Wohnräume sowie ein ansprechendes Bad schaffen ein einladendes Wohnambiente. So wurden ca. 2021 sowohl Gäste-WC und Bad saniert und ca. 2023 das Wohnzimmer renoviert. Weiterhin wurden die Dächer der Carports und das Dachgesims ca. 2023 erneuert. Das Dachfenster wurde ca. 2024 ausgetauscht.

Auf der Südseite des Daches wurde ca. 2023 ein Balkonkraftwerk mit einer Größe von 0,84 kWp installiert.

Besonderes Augenmerk verdient der liebevoll gestaltete Garten mit seiner überdachten Terrasse, dem Gartenhaus und einem Pavillon. Die Terrasse verfügt zudem über eine elektrische Markise.

Ein Geräteraum sowie zwei Carports runden das Gesamtpaket ab.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns jetzt. Wir vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

**CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## Dettagli dei servizi

- Hintergrundstück und Sackgassenlage
- ca. 454 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- stetig in Stand gehaltenes Einfamilienhaus
- durchdachte Raumaufteilung
- ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Gasheizung ca. aus 2003
- Sanierung Gäste-WC und Bad ca. 2021
- Renovierung Wohnzimmer ca. 2023
- Dach Carport ca. 2023
- Gesimse ca. 2023
- Dachfenster ca. 2024
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Gartenhaus
- Pavillon
- Geräteraum
- zwei Carports

**CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse im südlich gelegenen Stadtteil Krusenbusch der Stadt Oldenburg. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Einfamilienhäuser, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit farbenfrohem Rhododendrenpark (Blütezeit Mai–Juni) und dem idyllischen Zwischenahner Meer lädt zum Spazieren und Entspannen ein.

Als ehemalige Residenz- und Wissenschaftsstadt überzeugt Oldenburg durch ideale Verkehrsanbindungen: Die A28 und A29 vernetzen die Stadt mit dem Ruhrgebiet, den Niederlanden und der Nordseeküste. ICE-Verbindungen, z. B. nach München, sowie der nur 30 Minuten entfernte Flughafen Bremen garantieren auch überregionale und internationale Mobilität.

**CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25026048 - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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