

Oldenburg - Kreyenbrück

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in idyllischer Lage!

*Codice oggetto: 26026014*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 774 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

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

Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26026014	Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 34 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Caminetto
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	163.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## Una prima impressione

Das ca. 1986 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer idyllischen, aber dennoch zentrumsnahen Wohnlage. Die Außenfassade wurde im Stil eines Fachwerkhauses errichtet. Die Immobilie verbindet charakteristische Architektur mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Auf einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> bietet das Haus fünf Zimmer, die sich flexibel an verschiedene Nutzungsanforderungen anpassen lassen. Das dazugehörige Grundstück umfasst ca. 774 m<sup>2</sup>. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche und der HWR verfügen über einen Zugang zum Garten.

Die Bäder umfassen im Erdgeschoss ein Tageslichtbad mit Dusche und im Dachgeschoss ein weiteres Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Im Innenbereich wurden Fliesen und Laminat verlegt. Passend zur Bauweise wurden isolierverglaste Holzfenster verbaut.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gasheizung aus dem Baujahr des Hauses. Der wassergeführte Kamin im Wohnzimmer bietet eine weitere Möglichkeit zur Beheizung des Hauses. Zudem ist das gesamte Erdgeschoss sowie das Bad im Dachgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Neben der Wohnfläche bietet das Objekt praktische Nutzflächen. Eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb sichert den Pkw-Stellplatz. Direkt daran angeschlossen befinden sich eine Werkstatt und ein Holzlager, die ausreichend Platz für handwerkliche Tätigkeiten oder zusätzlichen Stauraum bieten. Letztlich bieten der Spitzboden der Garage und der des Hauses nochmals weiteren Platz.

Die Immobilie ist derzeit noch vermietet, wird jedoch zum 01.06.2026 bezugsfrei.

Daher steht einer zeitnahen Übernahme nichts im Wege!

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir 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.

**Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## Dettagli dei servizi

- idyllisches Grundstück mit ca. 774 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus, Außenfassade im Stil eines Fachwerkhäuses
- Baujahr ca. 1986
- Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 34 m<sup>2</sup>
- fünf gut geschnittene Zimmer
- Wohnzimmer, Küche und HWR mit Zugang zum Garten
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad DG
- Tageslichtbad mit Dusche im EG
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne im DG
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Gasheizung aus dem Baujahr des Hauses
- wassergeführter Kamin im Wohnzimmer als ergänzende Heizmöglichkeit
- diverse Nutzflächen, die ausreichend Stauraum bieten
- aktuell noch vermietet, zum 01.06.2026 freiwerdend

**Codice oggetto: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## Tutto sulla posizione

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Randlage des Stadtteils Kreyenbrück und zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden städtischen Infrastruktur aus. Die Oldenburger Innenstadt erreichen Sie in etwa zehn bis 15 Minuten.

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 Rhododendronpark (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: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## Ulteriori informazioni

**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: 26026014 - 26133 Oldenburg - Kreyenbrück**

## Partner di contatto

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

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)