

Oyten

## Appartamento luminoso con ampio spazio abitabile, balcone e posto auto!

**Codice oggetto: 25346063**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

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

Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346063	Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1992	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.07.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## Una prima impressione

L'appartamento qui offerto si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 1992, e colpisce per la sua disposizione ben progettata e la sua posizione centrale ma piacevolmente tranquilla. Con circa 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, l'immobile offre un'ampia zona giorno e vanta una planimetria ben proporzionata che consente una varietà di utilizzi. L'appartamento è composto da tre stanze, tra cui un ampio soggiorno, una camera da letto separata e un'ulteriore stanza ideale come studio, camera degli ospiti o camera dei bambini. Le ampie finestre in tutti gli ambienti garantiscono un'atmosfera luminosa e accogliente. La zona giorno e pranzo open space offre accesso a una pratica cucina. Qui troverete ampio spazio per i vostri mobili e elettrodomestici, rendendo cucinare e ricevere altrettanto piacevoli. La zona pranzo adiacente vi invita a intrattenervi con la famiglia e gli amici. Il primo bagno è dotato di doccia, vasca, lavabo e WC, mentre il secondo bagno offre lavabo e WC. Questo garantisce un utilizzo confortevole anche per famiglie numerose o ospiti. La camera da letto colpisce per le sue dimensioni generose e offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. La terza stanza può essere utilizzata in modo flessibile e arredata in base alle esigenze individuali. Comfort e funzionalità sono fondamentali in tutte le zone giorno. Ulteriori caratteristiche dell'appartamento includono pavimenti in legno ben tenuti e finestre in PVC di facile manutenzione. Pratiche soluzioni di stoccaggio all'interno dell'appartamento completano lo spazio disponibile. Una cantina separata è disponibile per ulteriore spazio per articoli stagionali o effetti personali. Un elevato livello di pulizia e manutenzione è evidente anche nelle aree comuni dell'edificio. L'intero edificio è in ottime condizioni, garantendo un ambiente abitativo piacevole. L'immobile è disponibile per l'occupazione immediata previo accordo, consentendo un rapido trasloco.

Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## Dettagli dei servizi

- Balkon
- Fester Stellplatz

Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## Tutto sulla posizione

Oyten in Niedersachsen besticht als familienfreundliche Gemeinde mit einer harmonischen Altersstruktur und stetig wachsender Bevölkerung. Die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Bremen, verbunden mit einer exzellenten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A1 und A27 sowie einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr, macht Oyten zu einem begehrten Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Die solide Infrastruktur mit vielfältigen Bildungseinrichtungen, einer umfassenden medizinischen Versorgung und modernen Versorgungsangeboten schafft ein Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.

Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Nord und PENNY sind in sieben bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung.

**Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25346063 - 28876 Oyten

## Partner di contatto

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

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

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

---

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