

Oyten

## großzügige Wohnung mit Balkon und Stellplatz!

*Codice oggetto: 25346078*



[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: 25346078 - 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: 25346078 - 28876 Oyten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25346078	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: 25346078 - 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: 25346078 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346078 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346078 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346078 - 28876 Oyten

## La proprietà



Codice oggetto: 25346078 - 28876 Oyten

## Una prima impressione

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Baujahr 1992 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre zentrale, aber angenehm ruhige Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> bietet das Objekt großzügigen Wohnraum und besticht durch einen gut geschnittenen Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Große Fensterflächen sorgen in allen Bereichen für eine freundliche und helle Atmosphäre.

Der zentrale Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet Zugang zu einer praktischen Küche. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre Küchenmöbel und Elektrogeräte, sodass Kochen und Geselligkeit gleichermaßen möglich sind.

Der angrenzende Essbereich lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. Das erste Badezimmer ist mit einer Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet, während das zweite Bad einen Waschtisch und WC bietet. Somit ist auch für Mehrpersonenhaushalte oder Gäste eine angenehme Nutzung gewährleistet.

Das Schlafzimmer überzeugt durch angenehme Größe und bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.

Das dritte Zimmer kann flexibel genutzt und ganz nach individuellem Bedarf eingerichtet werden. Komfort und Funktionalität stehen in allen Wohnbereichen im Vordergrund. Zur weiteren Ausstattung der Wohnung zählen ein gepflegter Echtholzbodenbelag, pflegeleichte Kunststofffenster.

Praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung runden das Platzangebot ab. Ein separater Kellerraum steht zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum für saisonale Gegenstände oder persönliche Utensilien zu schaffen.

In den Gemeinschaftsbereichen des Hauses ist ebenfalls ein hohes Maß an Sauberkeit und Pflege zu erkennen. Das gesamte Gebäude befindet sich in einem entsprechend guten Zustand, was ein angenehmes Wohnumfeld garantiert.

Die Immobilie ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei, so dass einem zeitnahen Umzug



VON POLL  
REAL ESTATE

nichts im Wege steht.

Codice oggetto: 25346078 - 28876 Oyten

## Dettagli dei servizi

- Balkon
- Fester Stellplatz

Codice oggetto: 25346078 - 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: 25346078 - 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: 25346078 - 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)