

Oldenburg – Eversten

# Top-Lage im Marschwegviertel

Número da propriedade: 25026056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 102,7 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 239 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Numa vista geral

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Número da propriedade  | 25026056     |
| Área                   | ca. 102,7 m² |
| Quartos                | 4            |
| Quartos                | 3            |
| Casas de banho         | 1            |
| Ano de construção      | 1992         |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem  |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 449.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 52 m²                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida                                          |

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 21.10.2035          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 301.80 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | H                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1992                              |

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



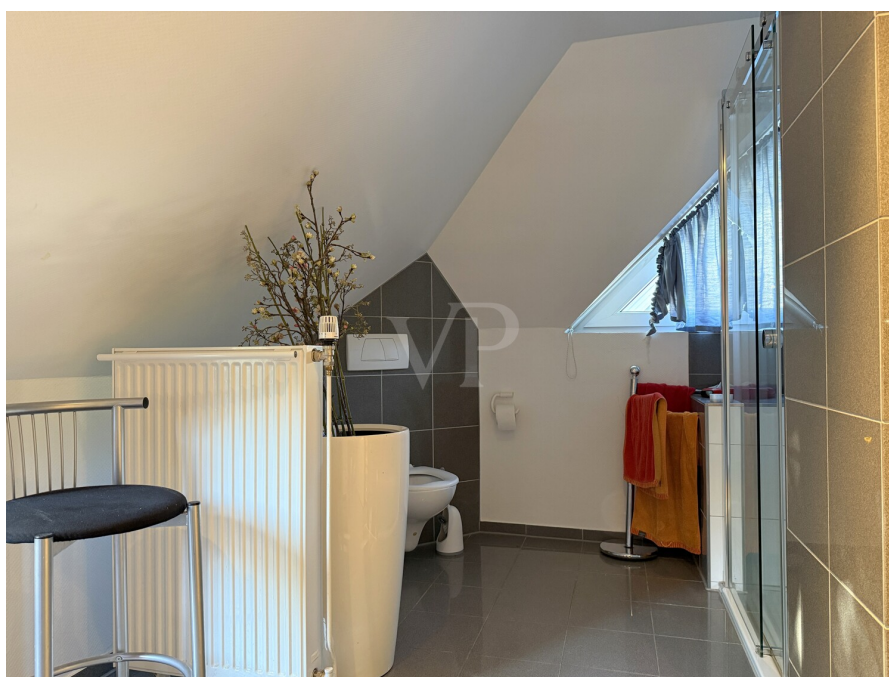
Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Uma primeira impressão

**\*\* EINMALIGE LAGE IM MARSCHWEGVIERTEL \*\***

Im begehrten Marschwegviertel, zugehörig dem Stadtteil Eversten, bietet sich Ihnen eine ganz besondere Gelegenheit. Dieses einzigartige Haus befindet sich in äußerst schöner Lage, innerhalb einer Tempo-30-Zone.

Das Haus wurde ca. 1992 auf einem ca. 239 m<sup>2</sup> großen Grundstück bezugsfertig errichtet. Über Erd- sowie Dachgeschoss beträgt die Wohnfläche mit ca. 102,70 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche wird ergänzt um ca. 52,11 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Nutzfläche bezieht sich maßgeblich auf die Räumlichkeiten im Keller sowie Garage mit Abstellbereich.

Der Grundriss gliedert sich aktuell wie folgt: Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, Diele, Küche mit angrenzendem HWR, WC, Windfang. Das Dachgeschoss besteht im Wesentlichen aus drei Schlafzimmern (Eltern, Kind 1, Kind 2), Duschbad, Flur und zwei kleinen Balkonen. Vom zweiten Kinderzimmer besteht ein Zugang über eine kleine Treppe zum Dachboden. Der Dachboden ist überwiegend wohnlich ausgebaut nebst Heizkörper. Das Haus ist teilweise unterkellert. Hier stehen ein Vorraum und drei weitere Kellerräume zur Verfügung. Eine Garage mit Abstellmöglichkeiten für Geräte etc. rundet das Angebot ab.

Wenn wir bereits mit dem ersten Eindruck Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme und darauf Ihnen diese einzigartige Immobilie vor Ort präsentieren zu können. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder via Email über [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com).

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Detalhes do equipamento

- begehrte Lage im populären Stadtteil Eversten im Marschwegviertel
  - Tempo-30-Zone
  - Bezugsfertigstellung ca. 1992 (Baugenehmigung datiert aus Dezember 1991)
  - massive Bauweise
  - Grundstücksgroße ca. 239 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 102,70 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 52,11 m<sup>2</sup>
  - Einbauküche \*
  - HWR, ausgestattet mit kleiner Küche, bestehend aus Spüle, Kühlschrank, Backofen, diversen Schränken und Auszügen \*
  - Heizungsanlage aus dem Ursprungsbaupjahr
  - Kunststofffenster, doppelverglast
  - teilweise unterkellert, hier stehen drei Kellerräume und ein Vorraum zur Verfügung
  - Dachboden, begehbar, teilweise wohnlich ausgebaut nebst Heizkörper, keine Wohnfläche
  - zwei kleine Balkone
  - Terrasse
  - Garage nebst Abstellbereich
- \* im Preis enthalten

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Tudo sobre a localização

Diese Immobilie liegt in hervorragender Lage im beliebten Stadtteil Eversten in einer Tempo-30-Zone. Die Straße ist prinzipiell als Anwohnerstraße zu bezeichnen, da keine anderen, wesentlichen Straßen angrenzen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Busverbindungen zur naheliegenden Innenstadt sind innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder auch bequem mit dem Auto zu erreichen.

Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee.

Hier finden Sie echte Lebensqualität:

schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum ca. 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn.

### Verkehrsanbindung

Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahnanbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind.

Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant.

Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine gute halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug.

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 301.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25026056 - 26131 Oldenburg – Eversten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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