

Oldenburg

# Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Lage

Número da propriedade: 25026064



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

PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 105,86 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 703 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

- 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: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25026064                                             |
| Área                   | ca. 105,86 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1982                                                 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 389.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2007                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 18 m <sup>2</sup>                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 202.10 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 04.11.2035          | Classificação energética                                 | G                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |

Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



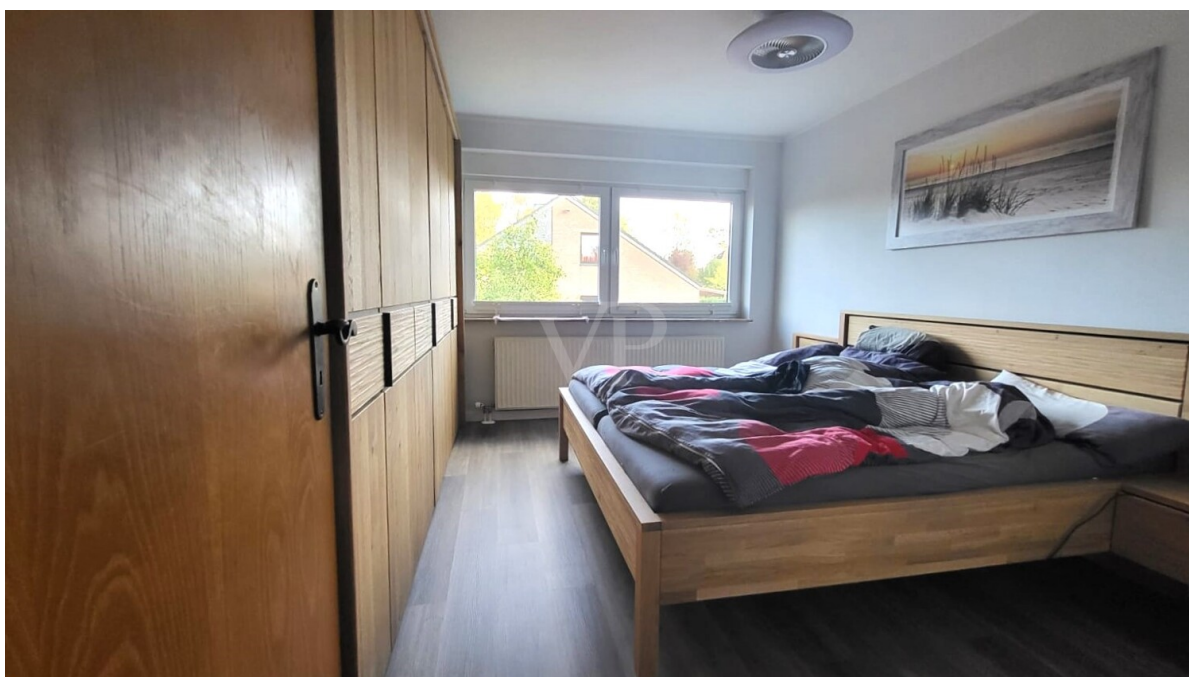
Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



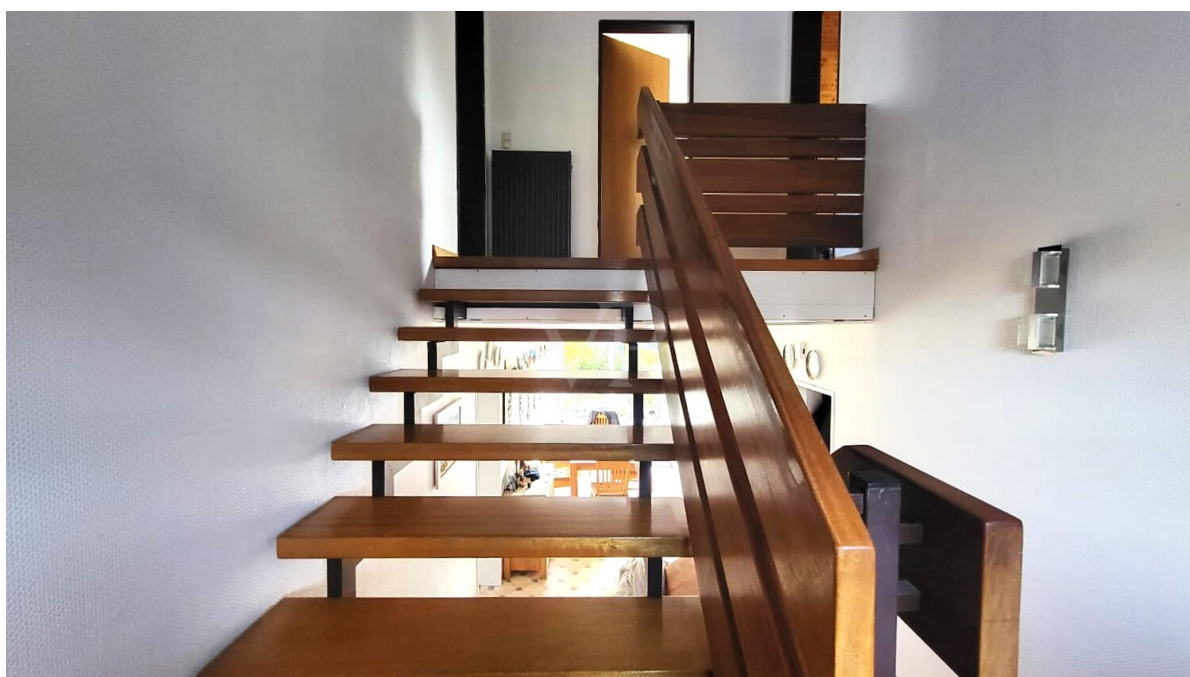
Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Uma primeira impressão

Hier bietet sich Ihnen eine gepflegte, interessante Immobilie mit tollem Garten zum Kauf an. Sie verfügt über ausreichend Platz für Familien mit Kindern und der Garten lädt zum Relaxen, Spielen und Toben ein. Die große Terrasse mit Markise sichert Ihnen die Möglichkeit, Familie und Freunde einzuladen, um gemeinsam zu entspannen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung dieser Immobilie davon zu überzeugen, dass Sie hiermit ein interessantes Objektangebot erhalten. Rufen Sie uns gerne an und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Detalhes do equipamento

- ruhige Stichstraße
- Stadtteil Krusenbusch
- Einfamilienhaus
- Baujahr 1982
- Grundstückgröße 703 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 105,86 m<sup>2</sup>
- Dachboden 2 (Schlaf)Räume
- Teilkeller
- Nutzfläche 18,97 m<sup>2</sup>
- Heizungserneuerung 2007
- Terrasse ca. 40 m<sup>2</sup>
- Markise
- Rollladen
- Teich
- Gartenpavillon
- Garage
- 3 Freistellplätze

Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Tudo sobre a localização

Die Adresse der Immobilie gehört zum "grünen" Ortsteil Krusenbusch.

Die Busanbindung wird durch die Buslinien 313 und 323 der Verkehr und Wasser GmbH (VWG) sichergestellt, die eine schnelle Verbindung von der Oldenburger Innenstadt über die Bahnhofsallee und das Kreyen-Centrum (323) bzw. über die Straße "Am Bahndamm" (313) in die Siedlungsgebiete Krusenbuschs ermöglichen. Durch eine Bahnüberführung kann der jenseits der Bahntrasse gelegene Stadtteil Bümmerstede bequem zu Fuß erreicht werden. In vergangenen Zeiten hielten in Krusenbusch auch Züge; der Bahnhof Krusenbusch existiert heute – ebenso wie der ehemalige Haltepunkt Oldenburg-Osternburg – nicht mehr. Der damalige Güterbahnhof Krusenbusch wurde inzwischen zum Naturschutzgebiet "Bahndammgelände Krusenbusch" umgestaltet.

In Krusenbusch besteht eine Grundschule, seit 2014 mit Ganztagsbetrieb, und ein Kindergarten. Die Ev.-Luth. Kirchengemeinde Osternburg ist mit dem Gemeindezentrum Jona vertreten. Der Bürgerverein Krusenbusch e. V. hat sich die Förderung des Gemeinschaftslebens zur Aufgabe gemacht.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ein Sportverein und die Autobahnanbindung in 3 Kilometern Entfernung machen diesen Stadtteil attraktiv. Zum Zentrum sind es circa 7 Kilometer, eine Strecke, die auch für Fahrradfahrer möglich ist.

Número da propriedade: 25026064 - 26135 Oldenburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 202.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25026064 - 26135 Oldenburg

## 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)