

Oldenburg

# Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten, viel Potenzial und ohne zusätzliche Käuferprovision!

Objektnummer: 24026070



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026070	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 227,68 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Bauweise	Massiv
Zimmer	9	Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1975		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	212.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen ein außergewöhnliches Einfamilienhaus in idyllischer Lage vorstellen zu dürfen. Diese großzügige Immobilie bietet nicht nur viel Platz für die gesamte Familie, sondern auch eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten dank ihrer großzügigen Wohn- und Nutzfläche. Mit einer Wohnfläche von ca. 227,68 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 47,23 m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über ein ca. 820 m<sup>2</sup> großes Grundstück und bietet mit 9 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer, ausreichend Raum für eine große Familie oder flexible Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeits- und Gästezimmer. Die zwei Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgen für Komfort und Bequemlichkeit. Die vorhandene Einbauküche bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei Garagenstellplätze, die nicht nur ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten, sondern auch zusätzlichen Stauraum schaffen. Das großzügige Grundstück bietet viel Platz für Gartenaktivitäten, Spielmöglichkeiten für Kinder oder einfach zum Entspannen und Genießen der Natur. Das Haus, das im Jahr 1975 erbaut wurde, ist renovierungsbedürftig und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche in die Gestaltung einzubringen. Mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen können Sie dieses Haus in ein wahres Schmuckstück verwandeln. Die solide Bauweise aus dem Jahr 1975 bildet dabei eine hervorragende Basis für Ihre Pläne. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die durch ihre grüne Umgebung besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Zudem ist die Verkehrsanbindung hervorragend, sodass Sie schnell und bequem die umliegenden Städte erreichen. Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie: Es fällt keine Käuferprovision an! Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, ein geräumiges und vielseitig nutzbares Zuhause zu erwerben und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Lassen Sie sich von den zahlreichen Möglichkeiten begeistern und schaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Oldenburg, die durch ihre grüne Umgebung besticht. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten, was eine angenehme und sichere Atmosphäre schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Diverse Supermärkte, Bäckereien und kleinere Geschäfte sind fußläufig erreichbar, was den täglichen Einkauf erleichtert. Auch mehrere Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der Umgebung, sodass Ihre Kinder schnell und sicher dorthin gelangen können. Für Pendler bietet die Verkehrsanbindung exzellente Möglichkeiten. Die nahegelegene Autobahnauffahrt ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die eine regelmäßige Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile gewährleisten. Der Hauptbahnhof von Oldenburg ist ebenfalls bequem zu erreichen und bietet Anschluss an regionale und überregionale Zugverbindungen. Zudem lädt die grüne Umgebung zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Parks, Spielplätze und Sporteinrichtungen sind in der Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung für die ganze Familie. Spaziergänge und Fahrradtouren entlang der idyllischen Wege in der Umgebung bieten eine willkommene Abwechslung zum hektischen Alltag. Diese hervorragende Lage kombiniert mit der idyllischen und familienfreundlichen Umgebung macht das Einfamilienhaus zu einem idealen Wohnort für Familien, die sowohl die Nähe zur Natur als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur schätzen.

Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 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.

Objektnummer: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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