

Oldenburg – Krusenbusch

# Einfamilienhaus in Krusenbusch

Objektnummer: 24026100



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

KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202,41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 772 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

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

Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026100
Wohnfläche	ca. 202,41 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	18.11.2034	Endenergieverbrauch	167.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Ein erster Eindruck

Dieses zum Verkauf stehende Haus in bietet eine schöne Grundstücksfläche von ca. 772 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 202,41 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Ergänzend stehen weitere ca. 119,92 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Das Haus wurde ca. 1991 errichtet, befindet sich allerdings in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Die Raumaufteilung ist klassisch und praktisch. Das Erdgeschoss verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse. Der Küchenbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Preis inbegriffen ist. Des Weiteren stehen ein zentraler Flurbereich, ein WC, ein Duschbad sowie zwei Zimmer zur Verfügung, die wahlweise als Schlaf-/Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnten. Eine Ankleide bzw. Heizungsraum komplettieren das Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer, ein Duschbad, sowie der Flurbereich. Eines der Zimmer verfügt über einen zugänglichen, ebenerdigen Dachbodenbereich. Ein großzügiger Dachbodenraum ist über ein Durchgangszimmer zugänglich. Der Außenbereich wird komplettiert durch eine teilüberdachte Terrasse sowie ausreichend Gartenbereich. Ein Carport und eine Garage mit praktischem Anbau runden das Angebot ab. Zusammenfassend bietet dieses Haus Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten und ein individuelles Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses! Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Interessenten sind hiermit herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und die besonderen Qualitäten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorzüge kennenzulernen. Diese Chance könnte die Erfüllung Ihrer Wohnwünsche darstellen!

Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Ausstattung und Details

- attraktiver Stadtteil Krusenbusch
- offizielle Spielstraße
- Grundstücksgröße ca. 772 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus mit Garage
- Baujahr ca. 1991
- Wohnfläche ca. 202,41 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 119,92 m<sup>2</sup>
- die Heizungsanlage steht im Eigentum der EWE (Vertragsleasing); Baujahr ca. 2021
- Küche \*
- Garage
- Carport

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigem Zustand.

Im Auftrag der Eigentümer wurde das Haus im Rahmen des Verkaufs durch einen Sachverständigen neu vermessen.

\* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Alles zum Standort

Dieses besondere Haus befindet sich im südlichen Stadtteil Krusenbusch der Stadt Oldenburg. Die Straße ist offiziell als Spielstraße deklariert und vom Charakter her eine Anwohnerstraße ohne nennenswerten öffentlichen (Durchgangs-)Verkehr (Stichstraße). Die unmittelbare Umgebung ist hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der Stadtteil ist verkehrlich gut angebunden. Die Innenstadt Oldenburg erreichen Sie bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine nahegelegene Autobahnzufahrt bietet einen schnellen Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. In der näheren Umgebung befinden sich wichtige Institutionen des täglichen Bedarfs wie bspw. Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 167.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24026100 - 26135 Oldenburg – Krusenbusch

## 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)