

Oldenburg – Eversten

# Beeindruckendes Gebäude mit historischem Charakter am Everstenholz

Objektnummer: 25026002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 229,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 836 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

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

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026002
Wohnfläche	ca. 229,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1949
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 199 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	11.12.2034	Endenergiebedarf	315.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Ein erster Eindruck

**\*\* Großzügiges Anwesen am Everstenholz mit historischem Charakter \*\*** Am Everstenholz in besonders zentraler Lage haben Sie die seltene Gelegenheit dieses besondere Haus zu erwerben. Es wurde ca. 1949 ursprünglich auf einem ca. 836 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet über Erd- und Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. 229,78 m<sup>2</sup>. Diese Wohnfläche wird um Nutzflächen im Keller sowie Dachboden ergänzt. Die Nutzfläche beträgt ca. 199,62 m<sup>2</sup>. Somit stehen zusammengefasst ca. 430 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche zur Nutzung und freien Entfaltung zur Verfügung! Der Grundriss gestaltet sich derzeit wie folgt: Eingang, Büro, Flure, WC, Kaminzimmer, Küche mit Zugang zum Außenbereich, Essbereich sowie Wohnzimmer. Das Dachgeschoss verfügt über folgende Räumlichkeiten: Flur, WC, Duschbad sowie insgesamt fünf Zimmer. Eines der Zimmer verfügt über eine Ankleide. Zwei der fünf Zimmer bieten einen Zugang zum Balkon. Der weitreichende Dachboden ist mit Holzdielen ausgestattet und verfügt über eine angenehme Stehhöhe. Der Keller besteht aus diversen Räumlichkeiten wie einem großen Flur, Wellness, Waschküche mit Nebenraum, Heizungsraum sowie zwei weitere, klassische Kellerräume. Darüber hinaus besteht ein praktischer Außenzugang. Ein Abstellraum im Außenbereich hinter der Garage, eine Garage sowie weitere Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich runden den Außenbereich perfekt ab. Neben der Lage besticht das Haus nicht zuletzt durch sein tolles Grundstück, der Größe im Allgemeinen und den damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten, die viel Raum für individuelle Ideen bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Optionen und der einmaligen Atmosphäre, die dieses Haus zu bieten hat. 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. Wir erwarten Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns Ihnen dieses einzigartige Anwesen vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage am beliebten Everstenholz
- großzügiges Gebäude mit historischem Charakter
- kein Denkmalschutz
- ursprüngliches Baujahr ca. 1949
- Grundstücksgröße ca. 836 m<sup>2</sup>
- gesamte Wohn- und Nutzfläche zusammengefasst ca. 430 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 229,78 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 199,62 m<sup>2</sup>
- Baujahr der Heizung ca. 2008
- weitläufiges Wohnzimmer mit klassischem Fischgrätparkett
- Kaminzimmer
- Balkon
- geräumiger Dachboden (mit Holz ausgelegt, Stehhöhe vorhanden) zur idealen Ergänzung der vorhandenen Flächen
- die Größe des Dachbodens beträgt ca. 81,28 m<sup>2</sup>
- großzügiger Keller, bestehend aus diversen Räumen und Zugang zum Außenbereich
- die Größe des Kellers beträgt ca. 82,84 m<sup>2</sup>
- Garage

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Alles zum Standort

Dieses äußerst besondere Anwesen liegt im beliebten Stadtteil Eversten am Everstenholz. Die Lage am Everstenholz ist äußerst attraktiv und einmalig. Aufgrund dieser Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie weitere Institutionen des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Auto zu erreichen. Aufgrund der guten Lage ist die Innenstadt Oldenburgs ebenfalls schnell und unkompliziert zu erreichen - dies unterstreicht einmal mehr die Besonderheit des Standorts. Die Universitätsstadt 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 beliebten Kurort Bad Zwischenahn. Unzählige Rhododendren in den Parks in und um Bad Zwischenahn blühen in der Zeit von Mai bis Juni und bieten ein farbenprächtiges Schauspiel. Ein weiteres Highlight ist natürlich das nahegelegene Bad Zwischenahner Meer mit vielen Möglichkeiten zum Verweilen und Spaziergehen. Die Wissenschafts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, 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 halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug.

Objektnummer: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 315.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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 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: 25026002 - 26122 Oldenburg – Eversten

## 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)