

Oldenburg

# Oldenburg - bezugsfreies EG-Objekt aus 2006

Objektnummer: 23026054n



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

KAUFPREIS: 305.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

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

Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23026054n	Kaufpreis	305.100 EUR
Wohnfläche	ca. 92,7 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 1 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2006		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	72.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.05.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg**

## Ein erster Eindruck

Wir haben das perfekte Objekt für Sie. Gerne heißen wir Sie herzlich willkommen im Oldenburger Stadtteil Nadorst. In ruhiger Lage in zweiter Reihe, ohne Durchgangsverkehr haben Sie die Möglichkeit diese Erdgeschosswohnung in einem nur Zwei-Parteien konzipierten Objekt zu erwerben. Es wurde 2006 in Massivbauweise auf einem in 394 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Insgesamt erstreckt sich das Objekt auf 92,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die nutzbaren Flächen werden um einen Heizungs-/Abstellraum erweitert. Im Außenbereich finden Sie einen Garten inklusive Terrasse wieder. Hier können Sie dank der optimalen südlichen Ausrichtung die Sonnenstunden des Tages genießen. Ergänzt werden die Flächen um einen eigenen Schuppen und zwei Stellplätze. Die Raumaufteilung erstreckt sich auf Flur, Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Vollbad, Heizungs-/Abstellraum, Küche sowie Wohnzimmer. Die voll ausgestattete Einbauküche samt Markengeräte - unter anderem Neff und Siemens - ist bereits im Preis enthalten. Kleine Raffinessen wie ein erhöhter Geschirrspüler oder ein TV-Gerät in der Dunst-Abzugshaube erleichtern Ihnen den Alltag. Damit Sie sich optimal von diesem erholen können, wartet bereits der Whirpool im Badezimmer auf Sie. Hier können Sie entspannte Abende verbringen. Weitere technische Informationen stellen wir Ihnen im Zuge Ihrer Anfrage zur Verfügung. Ebenso erhalten Sie Zugang zu einem digitalen 360-Grad-Rundgang - somit können Sie bereits bequem von zu Hause ein Durchlaufen der Wohnung vornehmen. Eine Übergabe und Einzug kann kurzfristig erfolgen. Sollte dieses Objekt bereits Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns sehr gerne. Nach Absprache freuen wir uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass wir für die Beantwortung Ihrer Anfrage Ihren Namen, Anschrift, E-Mail-Adresse sowie Telefonnummer benötigen.

Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Ausstattung und Details

- zentrale aber dennoch ruhige Lage
- Grundstücksgröße 394 m<sup>2</sup>
- ca. 92,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- MEA 5.170 / 10.000
- massive Bauweise
- Putzbau
- Fertigstellung ca. 2007
- Brötje Heizung

Objektnummer: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Alles zum Standort

Dieses ruhig gelegene Objekt befindet sich im Oldenburger Stadtteil Nadorst. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulmöglichkeiten und Busverbindungen zur Innenstadt sind in naher Umgebung vorhanden, ebenso wie ein Autobahnanschluss in Richtung Bremen, Wilhelmshaven, Leer. 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 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 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: 23026054n - 26123 Oldenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 23026054n - 26123 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)