

Oldenburg – Bloherfelde

# Bezugsfreie ETW in Bloherfelde in Tempo-30-Zone

Objektnummer: 24026086



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

**KAUFPREIS: 212.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026086
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	212.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## 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: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Ein erster Eindruck

Bezugsfreie Wohnung in Bloherfelde Im äußerst beliebten Stadtteil Bloher, in nur ca. 1,50 km Entfernung mit dem Fahrrad zur Universität, haben Sie die seltene Gelegenheit diese Wohnung zu erwerben. Konzipiert als klassische 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und schöner Loggia, verfügt diese Wohnung über ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnfläche wird ergänzt durch einen Abstellraum im Keller zur alleinigen Nutzung, sowie darüber hinaus durch einen eigenen Verschlag im Dachboden. Im Keller stehen des Weiteren gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten zur Verfügung. Die Fenster sind doppelt verglast, bestehen aus Kunststoff und sind mit Plissees ausgestattet. Sie wurden ca. 2010 erneuert. Zur Wohnung gehört des Weiteren ein PKW Stellplatz. Die Wohnung kann zum 01.01.2025 bezugsfrei übergeben werden. 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. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441-9984050 oder Ihre Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com). Wir freuen uns darauf Ihnen diese besondere Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Ausstattung und Details

- beliebte Lage im Stadtteil Bloherfelde
  - mit dem Fahrrad in ca. 1,50 km Entfernung zur Universität
  - Tempo-30-Zone
  - äußerst gepflegte, bezugsfreie Wohnung im 1. OG
  - Baujahr ca. 1965
  - Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. m<sup>2</sup> (Kellerraum)
  - Einbauküche \*
  - Fenster aus Kunststoff, überwiegend erneuert ca. 2010
  - Fenster mit Plissees ausgestattet \*
  - zentrale Heizungsanlage
  - eigener Kellerraum
  - eigener Verschlag auf dem Dachboden
  - weitere Räume im Keller und Dachboden zur gemeinschaftlichen Nutzung (bspw. Wäsche- oder Fahrradraum)
  - großzügige Loggia
  - Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
  - PKW-Stellplatz
  - das Hausgeld beträgt aktuell ca. 318 Euro pro Monat, die jährliche Grundsteuer beträgt für das Kalenderjahr 2024 ca. 200 Euro
  - die Wohnung kann zum 01.01.2025 bezugsfrei übergeben
- \* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in einer Tempo-30-Zone im Stadtteil Bloherfelde der Stadt Oldenburg. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum sowie ihre grünen und ruhigen Wohngebiete aus. Hier sind einige Merkmale und Besonderheiten der Lage in Bloherfelde: **Zentrale Lage:** Bloherfelde liegt nur wenige Kilometer südwestlich des historischen Stadtkerns von Oldenburg. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz macht es einfach, das Stadtzentrum und andere Teile der Stadt zu erreichen. **Wohnqualität:** Bloherfelde ist bekannt für seine attraktiven Wohnviertel mit einer Mischung aus traditionellen und modernen Wohnhäusern. Die ruhige Umgebung und die gute Infrastruktur machen es zu einem beliebten Wohnort für Familien und Singles gleichermaßen. **Nahversorgung:** Die Bewohner von Bloherfelde profitieren von einer guten Nahversorgung. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und andere Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern. **Bildungseinrichtungen:** In der Nähe des Objektes befinden sich unter anderem die Universität, die Polizeiakademie, das Gymnasium sowie die Ober- und Mittelschule Eversten. **Verkehrsanbindung:** Die gute Verkehrsanbindung erleichtert den Zugang zu anderen Teilen von Oldenburg und durch die nahe Autobahn auch darüber hinaus. Öffentliche Verkehrsmittel und Straßeninfrastruktur bieten vielfältige Möglichkeiten für die Mobilität der Bewohner. Insgesamt ist Bloherfelde in Oldenburg ein lebenswerter Stadtteil, der eine ausgewogene Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnumfeld bietet.

Objektnummer: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24026086 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

## 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)