

Oldenburg

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

Property ID: 24026070



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

**PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 227,68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 820 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## At a glance

Property ID	24026070	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 227,68 m <sup>2</sup>	Condition of property	Needs renovation
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1975		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	212.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.08.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property





Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property





Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## The property



Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## A first impression

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!

Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## All about the location

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.

Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Other information

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.

Property ID: 24026070 - 26125 Oldenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)