

Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

# -Reserviert—Modernes Einfamilienhaus in parknaher Lage

CODE DU BIEN: 24270025



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

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 545 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24270025
Surface habitable	ca. 144 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 28 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	34.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	31.07.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## La propriété



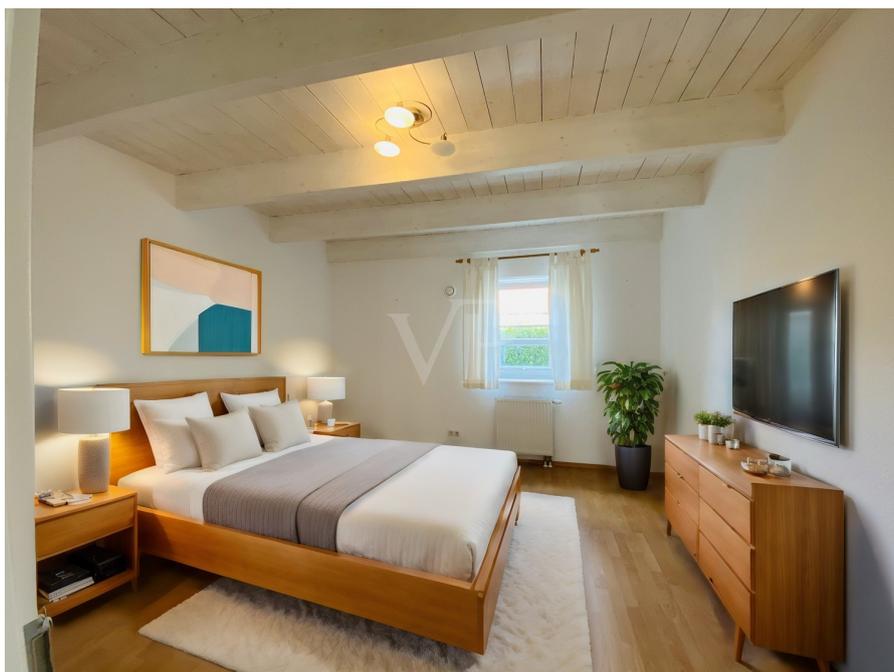
CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## La propriété



CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## Une première impression

Dieses wunderhübsche Einfamilienhaus könnte Ihnen gehören. Erfüllen Sie sich Ihren Traum von den eigenen vier Wänden. Auf dem ca. 545m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie viel Ruhe und nur einhundert Meter weiter erreichen Sie den kleinen Stadtpark inmitten von Oldenburg in Holstein. Das Einfamilienhaus im Holzständerwerk 2014 erbaut vermittelt das skandinavische Gefühl von „Hygge“ auf großzügigen ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Weiße Holzbalkendecken im gesamten Erdgeschoss verleihen dem Haus ein besonderes Flair. Innen besticht dieses Gebäude mit einem konzeptionellen Grundriss, optimaler Raumaufteilung und warmer Wohlfühlatmosphäre. Mit viel Liebe zum Detail haben die Eigentümer dieses familiengerechte Haus ausgestattet. Schon beim Eintreten vermittelt das Haus einen sehr geschmackvollen Charakter. Eine große Diele und eine Echtholztreppe, die das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss verbindet empfängt die Bewohner. Das Duschbad im Erdgeschoss ist mit weißen Sanitärobjekten und zeitgemäßen Fliesen im modernen Großformat und einer bodengleichen Walk-In Dusche ausgestattet. Hell und sommerlich kommt das große Wohn- und Esszimmer mit seinen bodentiefen Fenstern daher, und vermittelt ein großzügiges Wohnambiente. Daran angeschlossen befindet sich die Küche. Hier können die neuen Eigentümer ihren Wünschen freien Lauf lassen und eine neue Küchengestaltung vornehmen. Zwei weitere Zimmer, denkbar als Büro und Schlafzimmer, befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss definiert sich durch zwei große, lichtdurchflutete Kinderzimmer. Zwei Abstellräume in den Schrägen wurden optimal als Stauraum genutzt, ohne Platz zu verschwenden. Für den einen Abstellraum gibt es eine Baugenehmigung für ein weiteres kleines Bad. Der hübsch angelegte, sonnige Garten bietet viel Privatsphäre und verfügt über einen von außen zugängigen Abstellraum. Hier finden die notwendigen Gartenhelfer ihre Unterbringung. Energetisch ist das Haus eine glatte Eins! Das Haus wird über eine Gastherme beheizt und mit Energieklasse A müssen Sie sich über die Zukunft keine Sorgen machen. Eine Vorrichtung und die Anschlüsse für eine PV- Anlage sind vorhanden. Ein Carport rundet dieses Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## Détails des commodités

Baujahr 2014  
Holzständerwerk  
Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 545 m<sup>2</sup>  
Gastherme Energieeffizienzklasse A  
Dreifachverglaste Kunststofffenster  
Außenrollläden im EG  
Carport und 2 Freiplätze  
Separater Abstellraum  
Vorrichtung PV-Anlage

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## Tout sur l'emplacement

Oldenburg in Holstein liegt im Herzen von Schleswig-Holstein und bietet eine perfekte Mischung aus historischem Charme und moderner Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich durch ihre idyllische Lage in der Nähe der Ostseeküste aus und ist ein idealer Wohnort für alle, die die Vorzüge einer Kleinstadt schätzen. Die Altstadt besticht durch gut erhaltene historische Gebäude, gemütliche Cafés und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden, was die Stadt besonders attraktiv für Familien macht. Oldenburg in Holstein bietet eine hervorragende Bildungsinfrastruktur, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv ist. Die Stadt verfügt über mehrere Schulen, die ein breites Spektrum an Bildungseinrichtungen abdecken. Dazu gehören Grundschulen, eine Gemeinschaftsschule und ein Gymnasium, die alle gut erreichbar sind und eine hohe Bildungsqualität bieten. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Autobahn A1 und die Bahnverbindungen ermöglichen schnelle und bequeme Reisen in die umliegenden Großstädte wie Lübeck und Hamburg. Die Nähe zur Ostsee bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Surfen und erholsame Spaziergänge am Strand. Insgesamt bietet Oldenburg in Holstein eine hohe Lebensqualität in einer reizvollen Umgebung, die sowohl durch ihre Geschichte als auch durch ihre Naturnähe besticht. Ein idealer Ort, um ein neues Zuhause zu finden.

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24270025 - 23758 Oldenburg in Holstein – Oldenburg in Holstein

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jessica Koppitz

---

Brückstraße 26 Neustadt in Holstein  
E-Mail: [neustadt.in.holstein@von-poll.com](mailto:neustadt.in.holstein@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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