

Oldenburg – Bloherfelde

# Lage Lage Lage: EFH in Bloherfelde in Tempo-30-Zone

????????? ??????????: 24026080



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 107,08 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 712 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026080
????????????	ca. 107,08 m <sup>2</sup>
????????	4
?????????? ???	3
????????	1
???? ?????????????	1962
????? ?????????????	1 x ??????

????? ???????	299.000 EUR
??????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????????? ??????	ca. 71 m <sup>2</sup>
???????	????????, WC ????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	28.08.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	342.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	H
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????





???????? ?????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????





???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????





???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????





???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



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)



??????? ???????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

??? ?????? ???????????

Dieses Haus in beliebter Wohnlage von Bloherfelde bietet eine Grundstücksfläche von ca. 712 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 107,08 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss. Das Haus wurde ca. 1962/63 errichtet und befindet sich in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Jahr 1990 wurde das Haus um eine Garage erweitert. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist klassisch und praktisch. Das Erdgeschoss verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich. Weiter erreichen Sie über das Wohnzimmer die Terrasse und den schönen Gartenbereich. Der Küchenbereich ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Preis inbegriffen ist. Das Erdgeschoss verfügt des Weiteren über ein WC und einen Flur sowie Windfang im Eingangsbereich. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Wannenbad, sowie der Flurbereich. Eines der Zimmer ist zusätzlich mit einem Waschbecken ausgestattet. Das Nebengebäude ergänzt das Wohnhaus in sinnvoller Weise und bietet verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt in einem der Räume über einen praktischen Wasserzugang. Der Außenbereich wird komplettiert durch eine Terrasse sowie schönen Gartenbereich. Zusammenfassend bietet dieses Haus in Bloherfelde Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein Zuhause mit Potential. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat. Alternativ bietet sich dieses Grundstück auch für einen potentiellen Neubau an. Eine Rücksprache mit dem Bauamt aufgrund eines Aufstellungsbeschlusses im Rahmen der Bebauungsplanung ist jedoch unerlässlich. 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 besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

??????? ???????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

???????????????? ???? ??????????

- beliebter Stadtteil Bloherfelde
  - Tempo-30-Zone
  - Grundstücksgröße ca. 712 m<sup>2</sup>
  - Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage
  - Bezugsfertigstellung ca. 1962/63
  - ca. 1990 um eine Garage erweitert
  - Wohnfläche ca. 107,08 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 71,03 m<sup>2</sup>
  - Heizungsanlage (Öl) von ca. 1997
  - Einbauküche \*
  - Keller, bestehend aus drei Räumen
  - Nebengebäude (ehemaliger Stall), bestehend aus zwei Räumen
  - schöner Gartenbereich
  - Garage
- \* im Preis enthalten

Das Haus befindet sich insgesamt in einem renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand.

Ergänzende Information: Das Grundstück befindet sich in einem Gebiet, in dem seit dem 28.03.2022 ein Aufstellungsbeschluss gilt. Aus diesem Grund ist es notwendig, sich mit dem Bauamt in Verbindung zu setzen, wenn Neubauten jeglicher Art auf diesem Grundstück geplant werden sollten.

??????? ???????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

??? ??? ??? ???????????

Diese Immobilie 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.



??????? ???????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 342.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

???????? ??????????: 24026080 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)