

Oldenburg – Bloherfelde

# Attraktives saniertes Kaptialanlageobjekt in Top-Lage

????????? ??????????: 23026045C



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

???? ??????: 520.000 EUR • ??????????: ca. 174,04 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 438 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	23026045C	????? ???????	520.000 EUR
????????????	ca. 174,04 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
???????????? ???	4		
??????????			
??????????	3	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	1904	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ??????????????	????????????????	
	?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????	ca. 47 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	169.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	06.11.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1904

???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ????????



???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



??????? ????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1904 mit einer Wohnfläche von ca. 174,04 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 438 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Eine großzügige Balkonterrasse lädt zum Entspannen im Freien ein. Die linke Haushälfte wurde im Jahr 2018 umfangreich modernisiert und renoviert. Im Jahr 2023 wurden zusätzliche die Heizung der linken Haushälfte ausgetauscht, um den Zustand weiter zu verbessern. Die rechte Haushälfte wurde ebenfalls im Jahr 2023 saniert und renoviert. Damit bietet das Haus eine hohe Qualität und ist in einem ansprechenden Zustand. Die Ausstattungsqualität kann als gehoben bezeichnet werden. Das gesamte Anwesen ist derzeit voll vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 25.800€ pro Jahr. Der Bebauungsplan fällt in die Kategorie WA III mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre schöne Lage aus und bietet eine moderne und großzügige Raumverteilung. Die Wohnfläche ist optimal ausgenutzt und bietet ausreichend Platz für eine Familie oder für zwei separate Haushalte. Die Lage des Hauses ist zentral und gut zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem sind Freizeitmöglichkeiten und Grünflächen in der Umgebung vorhanden. Insgesamt bietet dieses modernisierte Zweifamilienhaus mit seiner gehobenen Ausstattungsqualität, der zentralen Lage und der attraktiven Kapitalanlage eine ideale Wohn- und Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieses Objekts.

???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

Bloherfelde ist ein Stadtteil im Nordosten von Oldenburg, einer charmanten Stadt in Niedersachsen, Deutschland. Diese ruhige Wohngegend zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus Wohnhäusern, Grünflächen und verschiedenen Annehmlichkeiten aus. Lage: Bloherfelde liegt etwa 3 Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Oldenburg. Die Umgebung ist von vielen Grünflächen und Parks geprägt, was eine ruhige und entspannte Atmosphäre schafft. Wohnviertel: Bloherfelde ist in erster Linie ein Wohnviertel, das vorwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern besteht. Die Architektur reicht von modernen Neubauten bis hin zu charmanten Altbauten, was dem Stadtteil ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild verleiht. Einkaufsmöglichkeiten: In Bloherfelde gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Für eine größere Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Unterhaltungsmöglichkeiten können die Bewohner das nahe gelegene Stadtzentrum von Oldenburg besuchen. Bildungseinrichtungen: Der Stadtteil beherbergt mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, was ihn zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht. Darüber hinaus gibt es Kindergärten und Spielplätze, die die Bedürfnisse von Kindern und Eltern erfüllen. Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist in Bloherfelde sehr gut. Buslinien verbinden den Stadtteil mit dem Stadtzentrum und anderen Teilen von Oldenburg. Die Autobahn A28 ist nur eine kurze Autofahrt entfernt, was für Pendler von Vorteil ist. Zusammenfassend ist Bloherfelde ein angenehmer und familienfreundlicher Stadtteil in Oldenburg, der eine ruhige Umgebung mit einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsmöglichkeiten bietet. Die Grünflächen tragen zur Lebensqualität bei und machen Bloherfelde zu einem attraktiven Ort zum Wohnen.

???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 169.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 23026045C - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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