

Oldenburg

# Geräumige Immobilie auf großem Grundstück in schöner Lage

????????? ??????????: 23026037b

NEUER PREIS

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 177 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 729 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

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

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23026037b	????? ???????	349.000 EUR
?????????????	ca. 177 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ????????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	????? ???????????????	2021
?????????????? ???	4	??????????	?????????
?????????????		?????????????????	
?????????????	2	?????????????????????????	ca. 17 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1972	??????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	219.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.08.2026	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????



???????? ?????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????





???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 0441 - 99 84 050**

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

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**04403 - 911 97 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

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

In ruhiger, schöner Lage steht dieses großzügige Einfamilienhaus mit Garten und Garage zum Verkauf. Das Haus wurde ca. 1972 auf einem ca. 729 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet insgesamt ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fenster sind doppelverglast und überwiegend mit Rollläden ausgestattet. Die Fußbodenbeläge bestehen hauptsächlich aus Laminat und Teppichböden, im Flur und in den Bädern bzw. im Gäste-WC wurden Fliesen verwendet. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2008. Der Grundriss gliedert sich wie folgt: Eingangsbereich, Wohnzimmer, Wohn-/Essbereich mit offen angrenzender Küche, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Flurbereich, Duschbad, Abstell- und Heizungsraum. Das Erdgeschoss verfügt des Weiteren über eine große, überdachte Terrasse. Das Dachgeschoss verfügt über insgesamt vier Zimmer, ein Vollbad, einen Flur sowie einen Abstellraum und Waschraum. Im Spitzboden befindet sich ein weiterer Raum, der jedoch nicht in der Wohnfläche enthalten ist. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einer Besichtigung vor Ort präsentieren zu dürfen!

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

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

- ruhige Lage
  - Baujahr ca. 1972
  - Grundstücksgröße ca. 729 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche gesamt ca. 177 m<sup>2</sup>
  - Zentralheizung (Gas) Baujahr ca. 2008
  - Ofen
  - Fenster mit 2-fach-Verglasung
  - Fußbodenbeläge sind Laminat, Fliesen und Teppich
  - Einbauküche \*
  - schön angelegter Gartenbereich
  - großzügig überdachte Terrasse
  - Garage mit Abstellraum
- \* verhandelbar

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

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

Diese Immobilie befindet sich in sehr ruhiger und schöner Lage im beliebten Ortsteil Ofenerdiek. In der Nähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Auf Grund der guten Lage sind Bushaltestellen, Ärzte, Apotheken bequem mit Fahrrad oder innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee. Hier finden Sie echte Lebensqualität: schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn. Unzählige Rhododendren in den Parks in und um Bad Zwischenahn blühen in der Zeit von Mai bis Juni und bieten ein farbenprächtiges Schauspiel und natürlich bietet das nahegelegene Zwischenahner Meer viele Möglichkeiten zum Verweilen und Spaziergehen. Verkehrsanbindung Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind. Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant. Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug.

???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 219.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.



???????? ??????????: 23026037b - 26125 Oldenburg

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

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

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)