

Oldenburg – Ofenerdiek

Großer Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss in Tempo-30-Zone in schöner Lage von Ofenerdiek

????????? ??????????: 24026083



www.von-poll.com

????? ?????????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 205,81 m² • ?????????: 11 • ????????? ?????: 995 m²

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026083	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 205,81 m ²	??????	?????????????
?????????	11	????????????????	????????????????
???????????? ???	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	3		
????? ?????????????	1974		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????? ??????	ca. 105 m ²
		????????	????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	12.08.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	213.80 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	G
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



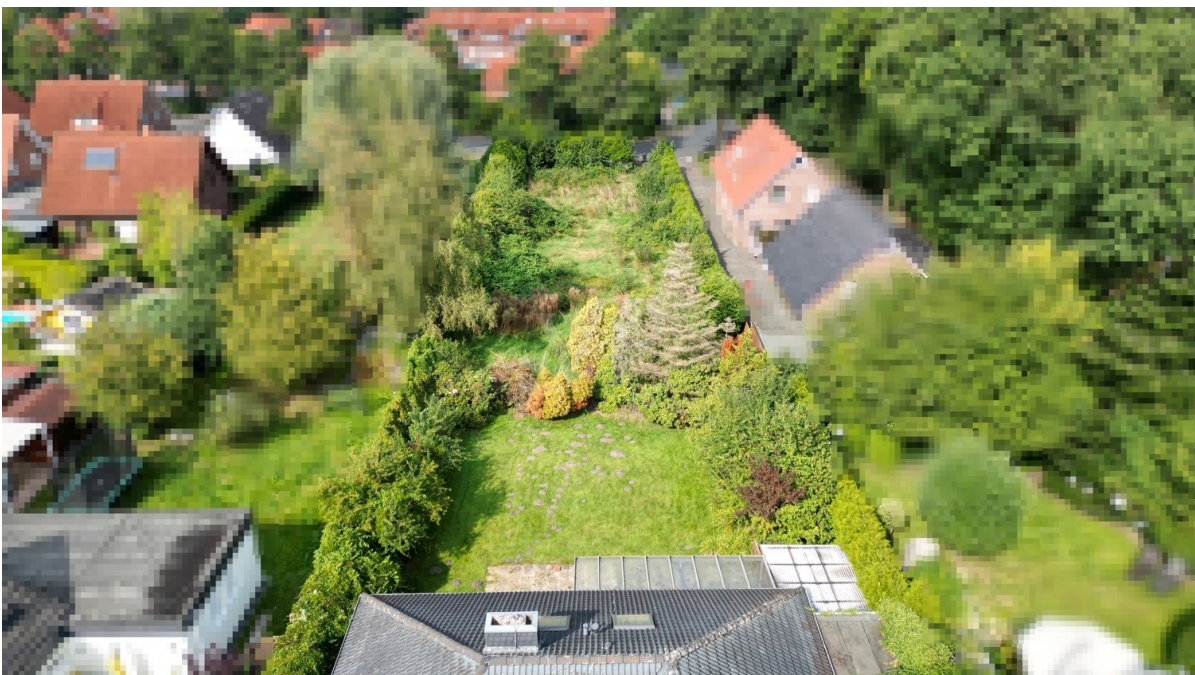
???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Raumwunder in Tempo-30-Zone In schöner und familienfreundlicher Lage von Ofenerdiek haben Sie die Möglichkeit dieses großzügige Haus zu erwerben. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1974 als klassischer Bungalow in Klinkerbauweise auf einem ca. 995 m² großen Grundstück errichtet. Der Dachgeschossausbau wurde ca. 1979 realisiert. Auf diese Weise wurde die bereits vorhandene Wohnfläche großzügig erweitert und wird heute mit ca. 205,81 m² angegeben. Ergänzt werden diese Flächen durch ca. 25,06 m² Nutzfläche, die sich auf Wirtschaftsküche und Garage bezieht. Da das Haus unterkellert ist, stehen abgeleitet weitere Nutzflächen zur Größe von ca. 80 m² zur Verfügung. In Summe bietet das Haus somit ca. 311 m² Wohn- und Nutzfläche! Der Grundriss gestaltet sich derzeit wie folgt: Windfang, Diele, Wohnzimmer mit abtrennbarem Essbereich, Küche, HWR, Flur Arbeitszimmer/Büro, Gäste-WC, Flur, Duschbad, Kinderzimmer, Kinderzimmer, Vollbad, Gästezimmer sowie Elternzimmer. Das Dachgeschoss verfügt über folgende Räumlichkeiten: Diele, Arbeitszimmer, Nähzimmer, Arbeitszimmer, Vollbad, Wohnzimmer mit angrenzendem Schlafzimmer. Der Keller besteht aus diversen Räumlichkeiten wie Flur, Vorrat, Waschraum, Geräte, Heizung sowie Hobbyraum. Darüber hinaus besteht ein praktischer Außenzugang. Ein Abstellraum im Außenbereich hinter der Garage, eine Garage sowie weitere Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich runden den Außenbereich perfekt ab. Neben der schönen Lage besticht das Haus nicht zuletzt durch sein tolles Grundstück, der Größe im Allgemeinen und die damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten, die viel Raum für individuelle Ideen bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Optionen und der einmaligen Atmosphäre, die dieses Haus zu bieten hat. 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 und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

- Stadtteil Ofenerdiek
 - familienfreundliche, beliebte Lage in Tempo-30-Zone
 - sehr gepflegtes, großzügiges Einfamilienhaus auf großem Grundstück mit praktischen und durchdachten Grundrissen
 - Baujahr ca. 1974
 - Ausbau des Dachgeschosses ca. 1979
 - klassische Klinkerbauweise
 - Grundstücksgröße ca. 995 m²
 - Wohnfläche ca. 205,81 m²
 - Nutzfläche ca. 25,06 m² (HWR und Garage)
 - weitere Nutzflächen im Keller ca. 80 m², abgeleitet aus Grundriss und Kubatur
 - Einbauküche im EG *
 - Kunststofffenster, im EG überwiegend mit Rollos ausgestattet
 - Heizungsanlage ca. 1994
 - Dachschrägenfenster im DG überwiegend mit Sonnenrollos ausgestattet
 - offener Kamin
 - das Wohnzimmer verfügt über einen praktischen Raumteiler zum Essbereich hin
 - insgesamt drei Bäder, davon zwei Vollbäder sowie ein Duschbad
 - großzügiger Kellerbereich, ca. 80 m², bestehend aus diversen Räumen zur optimalen Ergänzung der Wohnfläche wie bspw. Geräte, Hobby, Vorräte, Waschküche, Werkstatt etc.
 - der Keller verfügt über einen eigenen Zugang
 - teilüberdachte Terrasse (über Wohnzimmer zu erreichen)
 - weitere Terrasse im rückwärtigen Gartenbereich mit Teilüberdachung
 - Fahrradhaus / Abstellraum hinter der Garage
 - schöner Gartenbereich
 - Garage
 - weitere Stellplatzmöglichkeiten im vorderen Grundstücksbereich
- Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit weitere Grundstücksflächen direkt hinter dem Haus zu erwerben. Sprechen Sie uns gerne auf diese Möglichkeit an.
- * im Kaufpreis enthalten

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Dieses besondere Haus liegt in einer gewachsenen Siedlung in einer Tempo-30-Zone. Die Umgebung ist hauptsächlich geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und kleinen Gärten, die eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre schaffen. Ofenerdiek ist ein beliebter Stadtteil im Nordwesten von Oldenburg, der sich durch seine tolle Wohnlage auszeichnet. Der Stadtteil bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle. Ofenerdiek ist bekannt für seine grünen Wohngebiete und im Allgemeinen besonders attraktiv für Familien. Oldenburg selbst ist eine dynamische Stadt in Niedersachsen, die für ihre hohe Lebensqualität, die gut ausgebaute Infrastruktur und das umfassende Bildungs- und Kulturangebot bekannt ist. So bietet der Stadtteil einen schnellen Zugang zur Autobahn A28 und A29, die eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglichen. In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen sowie weitere Institutionen wie bspw. Banken, Ärzte, Post oder Apotheke. Verkehrsanbindung: Die Anwohnerstraße ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt und anderen Stadtteilen von Oldenburg. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nähe zur A28 und A29 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Oldenburger Hauptbahnhof ist ebenfalls in etwa 15 Minuten erreichbar, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bremen, Hamburg und weitere Städte bestehen. Ofenerdiek ist auch für Radfahrer attraktiv. Ein gut ausgebautes Radwegenetz ermöglicht eine einfache und sichere Erreichbarkeit der Oldenburger Innenstadt und umliegender Stadtteile.

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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.

???????? ??????????: 24026083 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

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

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