

Oldenburg – Tweelbäke

# Einfamilienhaus auf großem Grundstück am Stadtrand von Oldenburg

????????? ??????????: 23026020z



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 140,84 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.243 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

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

???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ??? ??????

???????? ??????????	23026020z	????? ???????	359.000 EUR
????????????	ca. 140,84 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	5	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2		
????? ?????????????	1935		
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????? ?????????????	2008
?????? ?????????????	?????? ?????????????	????????????????????	ca. 67 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????

???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	30.05.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	95.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????	??????????????	C
		????????????????	
		????????????????	
		???? ??????????????	1935
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ?????????



???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ?????????



???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ?????????



???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ?????????





???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ?????????



???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ?????????



??????? ???????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## 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)*

??????? ???????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

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

Einfamilienhaus auf großem Grundstück am Stadtrand von Oldenburg Dieses Haus bietet insgesamt eine Grundstücksfläche von ca. 1.243 m<sup>2</sup> und eine Wohnfläche von ca. 140,84 m<sup>2</sup>, die auf zwei Etagen verteilt sind. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1935/36 in massiver Bauweise errichtet. Ein Umbau bzw. Erweiterung wurde ca. 1965 realisiert. Die Eigentümer haben in den Jahren 2008/2009 diverse energetische Maßnahmen umgesetzt, bspw. die Erneuerung der Fenster, Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung, eine neue Heizungsanlage, Fassadendämmung sowie Dacherneuerung. Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist durchdacht und praktisch. Das Erdgeschoss verfügt über ein Esszimmer mit Zugang zur Terrasse zum Außenbereich. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, diese ist im Preis inbegriffen. Das Erdgeschoss verfügt des Weiteren über eine Waschküche nebst Abstellraum, WC und anschließendem Lagerraum. Diese zusätzlichen Flächen bilden die optimale Ergänzung der vorhandenen Räumlichkeiten. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer, die sich ideal als Schlaf- bzw. Arbeits oder Gästezimmer eignen und damit Ihren Gestaltungsmöglichkeiten zusätzlich mehr Raum geben. Ideal ergänzt werden die Räumlichkeiten des Dachgeschosses durch ein Badezimmer (Wannenbad) und einen Bodenraum Abgerundet wird das Angebot durch ein Holzlager sowie kleine Garage im Außenbereich sowie durch ein Lager im Haus, das insgesamt für zusätzlichen Stauraum sorgt. Zusammenfassend bietet dieses Haus in Tweelbäke ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein Zuhause mit viel Potential. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, 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](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

??????? ???????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

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

- Stadtteil Tweelbäke
  - Grundstücksgröße ca. 1.243 m<sup>2</sup>
  - Einfamilienhaus
  - Bezugsfertigstellung ca. 1935/36 mit Anbau ca. 1965
  - massive Bauweise
  - Wohnfläche ca. 140,84 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 67,42 m<sup>2</sup>
  - Einbauküche \*
  - sämtliche Fenster im Wohnbereich verfügen über Außenrollläden
  - teilunterkellert, teilweise Kriechkeller (der Kriechkeller wurde an der Deckenseite isoliert)
  - Zisterne
  - verglaste Terrasse
  - Holzlager
  - kleine Garage
- \* im Preis enthalten

Zu den bisherigen Modernisierungsmaßnahmen folgende Informationen:

- Küchenfenster ca. 2017
- Eingangstür ca. 2015
- allgemeine Renovierungsarbeiten ca. 2009/2010
- Erneuerung Fenster ca. 2009
- Solaranlage ca. 2009
- Fassadendämmung ca. 2009
- Dacherneuerung ca. 2009
- Brennwerttherme ca. 2008

??????? ???????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

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

Diese Immobilie befindet sich am Stadtrand von Oldenburg im Ortsteil Tweelbäke auf einem großzügigen Grundstück. In der näheren Umgebung befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auf Grund der Lage sind diese bequem 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.

??????? ???????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 95.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 23026020z - 26135 Oldenburg – Tweelbäke

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

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

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)