

Oldenburg – Ofenerdiek

# Ofenerdiek: Tolles EFH - bezugsbereit

????????? ??????????: 24026078



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

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 890 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026078	????? ???????	559.000 EUR
????????????	ca. 210 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????	????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????? ?????????????	1923		
????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ????????	178.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	16.09.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
?????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????





???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ????????



???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????





???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Ihre Suche nach dem neuen Domizil für sich und Ihre Familie hat nun ein Ende. Üppige Flächen begrüßen Sie im Oldenburger Stadtteil Ofenerdiek. In Tempo 30 Lage haben Sie die Möglichkeit dieses Einfamilienhaus zu erwerben. Das Haus steht auf einem 890 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde in Massivbauweise errichtet. Der ältere Teil als Haupthaus wurde ca. 1923 erstellt. Ergänzt wird dieses durch einen üppigen Anbau. Im Laufe der Jahre - zuletzt 2008 - wurde das Objekt fortlaufend saniert und modernisiert. Insgesamt erstreckt sich das gesamte Haus auf Erd- und Dachgeschoss in welchem Sie rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorfinden. Hier finden Sie ausreichend Platz für sich und Ihre Liebsten. Die Rasenflächen rund um das Haus herum bieten Platz zum Verweilen und Spielen. Hier kommen Kinder ganz auf ihre Kosten. Die detaillierte Aufteilung finden Sie weiter im Exposé. Der Außenbereich gliedert sich Schuppen, Carport, Werkstatt, Gerätehaus, PKW-Stellplätze sowie zwei Terrassen. Die durch den Wintergarten zu erreichende ca. 20 m<sup>2</sup> große Haupt-Terrasse befindet sich in Süd-West-Ausrichtung. Das Erdgeschoss gliedert sich in Diele, Abstellraum, Küche, Wohnzimmer, Wintergarten, Schlafzimmer, Duschbad, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Flur, Heizungsraum und Wannenbad. Das Dachgeschoss gliedert sich in Flur, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Küche / Arbeitszimmer, Duschbad, Schlafzimmer 3 und Schlafzimmer 4. Hervorzuheben sind die gut durchdachten Fensterflächen, welche eine höchstmögliche Ausbeutung von Tageslicht ermöglichen. Insbesondere das Obergeschoss mit seinem besonders großen Glasflächen im Schlafzimmer 2 bis in den Giebel ist ein Highlight. Auf Grund der idealen Raumaufteilung und der Installationsmöglichkeit einer Küche im Obergeschoss, ist eine Nutzung als Mehrgenerationshaus denkbar. Auch eine separate Nutzung des Obergeschosses inkl. Schaffung eines weiteren, separaten Zugangs direkt in das OG ist realisierbar. Nach Absprache ist dieses tolle Objekt kurzfristig bezugsbereit. Wir hoffen, dass diese Immobilie bereits nun Ihr Interesse geweckt hat. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns sehr gerne. Nach Absprache freuen wir uns einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

- tolle Lage in einer Anwohnerstraße
- gute Verkehrsanbindung
- ursprüngliches Baujahr etwa 1923
- Immobilie fortlaufend modernisiert
- Grundstücksgröße 890 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Nutzflächen ca. 210 m<sup>2</sup>
- Anbau aus 1998 bzw. 2008
- tolle Außenanlage
- zwei Süd-West-Terrassen
- Wintergarten südliche ausgerichtet
- reichlich PKW-Stellplätze
- Dachaufstockung des Anbaus im Jahr 2008
- neues Dusch-Bad im OG

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus befindet sich im Oldenburger Stadtteil Ofenerdiek. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulumöglichkeiten und Busverbindungen zur Innenstadt sind in naher Umgebung vorhanden, ebenso wie ein Autobahnanschluss in Richtung Bremen, Wilhelmshaven, Leer. 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. 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.

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 178.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. 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.

???????? ??????????: 24026078 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

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

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)