

Oldenburg – Alexandersfeld

Hervorragende Doppelhaushälfte auf großem Grundstück in schöner Lage

????????? ??????????: 24026096



www.von-poll.com

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 118,79 m² • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.150 m²

???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

???????? ??????????	24026096	????? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 118,79 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5		
???????????? ???	3		
????????			
????????	2	???????	????????, ??????, ???????????????? ????????
????? ?????????????	1923		
????? ?????????????	1 x ??????		

???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	29.11.2030	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	165.80 kWh/m ² a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	F
		????????????????	
		????????????????	
		???? ??????????????	1923
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		????????????????	

????????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



????????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



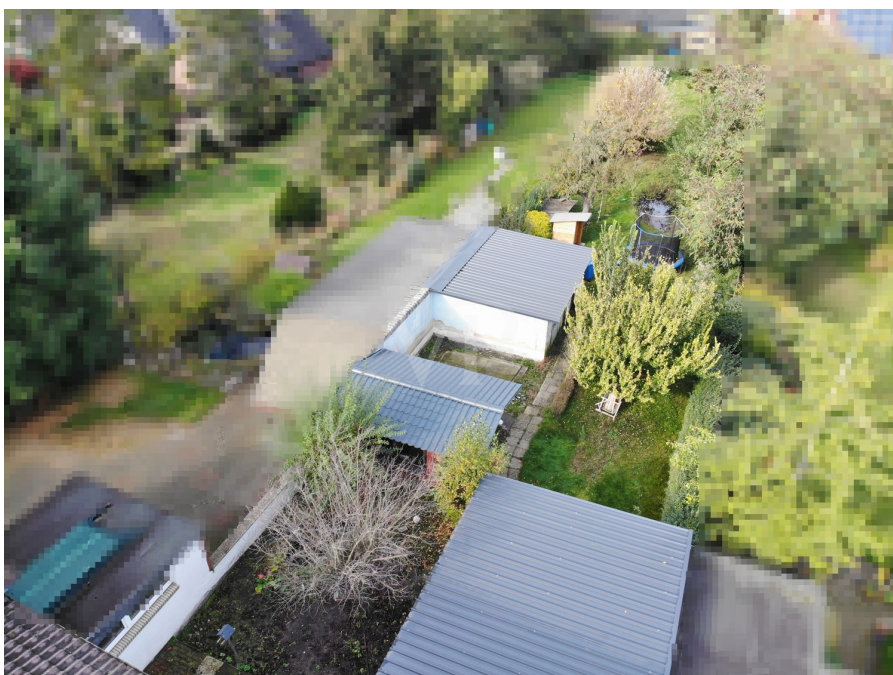
???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



???????? ?????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Im Stadtteil Alexandersfeld haben Sie die seltene Gelegenheit diese schöne Doppelhaushälfte in schöner Lage auf großem Grundstück zu erwerben. Auf dem ca. 1.150 m² großen Grundstück wurde die Immobilie ursprünglich ca. 1923 errichtet und in den Jahren baulich verändert sowie teilweise erweitert. Zuletzt wurden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Jahren 2021-2023 realisiert. Die jetzigen Eigentümer haben dabei unter anderem neue Kunststofffenster eingebaut, dazu überwiegend elektrische Jalousien installiert, die Elektrik erneuert, Heizkörper ausgetauscht, die Bäder modernisiert, moderne Eingangs- und Zimmertüren eingebaut, neue Bodenbeläge verlegt sowie nicht zuletzt eine moderne Einbauküche installiert. Vor diesen Maßnahmen wurde bereits von den Eigentümern zuvor die Fassade mit einer Dämmung (ca. 13 cm) versehen. Auf dieser Basis verfügt das Haus über ca. 118,79 m² Wohnfläche. Die heutige Aufteilung respektive Nutzung gestaltet sich wie folgt: Eingangsbereich/Flur, Wannenbad, Küche, Zimmer, Wohnzimmer mit Essbereich. Der Zugang zur Terrasse ist über Wohnzimmer sowie Küche möglich. Das Dachgeschoss verfügt im Wesentlichen über drei Schlafzimmer, Duschbad, Abstellkammer und Flur. Die Geschossdecke zum Dachboden ist gedämmt, der Dachboden selbst begehbar. Er verfügt zwar über eine keine wirtschaftlich nutzbare Stehhöhe, dient aber als großer, potentieller Stauraum, um die vorhandenen Räumlichkeiten optimal zu ergänzen. Des Weiteren ist das Haus teilweise unterkellert. Hier steht ein großer (Heizungs-)Raum sowie ein weiterer Raum zur Verfügung. Der Außenbereich ist ein weiteres Highlight dieses Hauses. Auf dem ca. 1.150 m² großen Grundstück finden Sie ausreichend Platz, um Ihre individuellen Ideen gestalterisch umzusetzen. Aktuell bietet der Außenbereich eine schöne Terrasse, ein Gartenhaus sowie ein Nebengebäude, welches aktuell als Werkstatt genutzt wird. Eine Garage rundet das Angebot ab. Wenn wir bereits mit dem ersten Eindruck Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme und darauf Ihnen diese einzigartige Immobilie vor Ort präsentieren zu können. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Email über oldenburg@von-poll.com.

???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

- beliebte Lage im Stadtteil Alexandersfeld
 - Grundstückgröße ca. 1.150 m²
 - Wohnfläche ca. 118,79 m²
 - Ursprungsbaujahr ca. 1923
 - Umbauten und Erweiterung des Wohnhauses ca. 1977/78
 - verschiedene Renovierungen und Modernisierungen, zuletzt in den Jahren 2021-2023
 - moderne Einbauküche (aus 2021) *
 - Fassadendämmung (ca. 13 cm)
 - doppelverglaste Kunststofffenster
 - elektrischen Jalousien im EG im Büro, Wohnzimmer straßenseitig, im DG im Flur, in den beiden Kinderzimmern sowie im Elternschlafzimmer (Einbau ca. 2021)
 - im Wohnzimmer Einbau von bodentiefen Fensterelementen mit der Möglichkeit auf die Terrasse zu gelangen
 - Einbau moderner Zimmertüren sowie Eingangstüren (ca. 2021)
 - Erneuerung der Elektrik (ca. 1980/2021), dreiadrig
 - Austausch der Heizkörper (ca. 2021)
 - abgehangene Decken mit Spotlights
 - vollständig modernisierte Bäder, im DG mit Fußbodenerwärmung (ca. 2021/2022)
 - Verlegung neuer Bodenbeläge (stilvolles Vinylparkett und moderne Fliesen)
 - Heizung der Marke Junkers (Brennwerttechnik), ca. 2009
 - großzügige Terrasse
 - Gartenhaus
 - Nebengebäude (aktuell als Werkstatt eingerichtet)
 - großer Gartenbereich mit zwei Teichen
 - Garage
- * im Kaufpreis enthalten

???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Dieses besondere Haus befindet sich in schöner Lage im beliebten Stadtteil Alexandersfeld. Das Umfeld ist hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Sie werden sich auf Anhieb in diese idyllische und familienfreundliche Lage verlieben! In der Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen und Institutionen des täglichen Bedarfs wie bspw. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten. Auf Grund der guten Lage sind diese teilweise mit dem Fahrrad oder innerhalb weniger Minuten bequem 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. 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 ungemein.

??????? ???????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2030.
Endenergiebedarf beträgt 165.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

???????? ??????????: 24026096 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

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

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