

Oldenburg – Bloherfelde

# Uninahe (ca. 2 km) Maisonettwohnung (Reihenhauscharakter) in Tempo-30-Zone im beliebten Bloherfelde

???????? ?????: 25026003



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

???? ?????: 269.000 EUR • ??????: ca. 87,3 m<sup>2</sup> • ?????: 2

???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026003	????? ???????	269.000 EUR
????????????	ca. 87,3 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
????????	1		
????? ?????????????	1983	????????	????????, ??????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

???? ????????????	???? ??????? ??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	19.02.2035	??????????????	
??????????????????		???????	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	?????????????	??????????????	
		?????????????	D
		??????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	1983
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????





???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????





??????? ???????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ????????





???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????



???????? ?????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ????????





???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????





???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

?? ?????????

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

??????? ???????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

\*\* Uninahe Maisonettwohnung mit Reihenhauscharakter in Tempo-30-Zone \*\* In der allseits beliebten Stadt Oldenburg, genauer im Stadtteil Bloherfelde, haben Sie Gelegenheit diese Wohnung zu erwerben. Es handelt sich hierbei um eine Maisonettwohnung über Erdgeschoss, Obergeschoss und geschlossenem Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt ca. 87,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. einer weiteren Fläche im eigenen Kellerraum, das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1983. Der Grundriss gliedert sich wie folgt: im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten, Küche, Flur und Gäste-WC. Das Obergeschoss verfügt über ein Schlafzimmer, Wannenbad, Abstellraum (heute als Büro genutzt) und der Flurbereich. Im Dachgeschoss wurde die ehemalige Loggia verschlossen, so dass hier ein weiterer, praktischer Raum geschaffen wurde (offiziell Nutzfläche). Die Wohnung kann im Rahmen des Verkaufs voraussichtlich im Sommer dieses Jahres bezugsfertig übernommen werden. Zusammenfassend bietet diese Wohnung Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten und ein individuelles Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten! 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. Interessenten sind hiermit herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und die besonderen Qualitäten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorzüge kennenzulernen. Diese Chance könnte die Erfüllung Ihrer Wohnwünsche darstellen!

??????? ???????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

- beliebte Lage im Stadtteil Bloherfelde
  - fußläufig zur Polizeiakademie (ca. 750 m)
  - mit dem Fahrrad in ca. 2 km Entfernung zur Universität
  - Tempo-30-Zone
  - äußerst gepflegte Wohnung
  - konzipiert als Maisonettwohnung über Erdgeschoss mit Terrasse und Gartennutzung, Obergeschoss und eine geschlossene Loggia im Dachgeschoss
  - Baujahr ca. 1983
  - Wohnfläche ca. 87,30 m<sup>2</sup>
  - Einbauküche \*
  - elektrische Rollos im Schlafzimmer
  - eigener Kellerraum
  - großzügige Loggia im Dachgeschoss, die seitens der Eigentümer geschlossen wurde; ideale Ergänzung der vorhandenen Flächen und Steigerung des Wohnkomforts
  - Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
  - 1 PKW Stellplatz
  - die Wohnung kann ca. im Juni/Juli bezugsfrei übernommen werden
- \* im Kaufpreis enthalten



??????? ???????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

Diese Wohnung befindet sich in einer Tempo-30-Zone im beliebten Stadtteil Bloherfelde der Stadt Oldenburg in einer Anliegerstraße. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zum Stadtzentrum sowie ihre grünen und ruhigen Wohngebiete aus. Hier sind einige Merkmale und Besonderheiten der Lage in Bloherfelde: Zentrale Lage: Bloherfelde liegt nur wenige Kilometer südwestlich des historischen Stadtkerns von Oldenburg. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz macht es einfach, das Stadtzentrum und andere Teile der Stadt zu erreichen. Wohnqualität: Bloherfelde ist bekannt für seine attraktiven Wohnviertel mit einer Mischung aus traditionellen und modernen Wohnhäusern. Die ruhige Umgebung und die gute Infrastruktur machen es zu einem beliebten Wohnort für Familien und Singles gleichermaßen. Nahversorgung: Die Bewohner von Bloherfelde profitieren von einer guten Nahversorgung. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und andere Dienstleistungen, die den Alltag erleichtern. Bildungseinrichtungen: In der Nähe des Objektes befinden sich unter anderem die Universität, die Polizeiakademie, das Gymnasium, die Ober- und Mittelschule Eversten sowie ein Kindergarten. Verkehrsanbindung: Die gute Verkehrsanbindung erleichtert den Zugang zu anderen Teilen von Oldenburg und durch die nahe Autobahn auch darüber hinaus. Öffentliche Verkehrsmittel und Straßeninfrastruktur bieten vielfältige Möglichkeiten für die Mobilität der Bewohner. Insgesamt ist Bloherfelde in Oldenburg ein lebenswerter Stadtteil, der eine ausgewogene Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahem Wohnumfeld bietet.

??????? ???????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25026003 - 26129 Oldenburg – Bloherfelde

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

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

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)