

Oldenburg – Alexandersfeld

Großzügiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Tempo-30-Zone

????????? ??????????: 25026013



www.von-poll.com

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 176,64 m² • ?????????: 6 • ??????? ?????: 883 m²

???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ??? ??????

| | | | |
|---------------------|---------------------------|----------------------|---|
| ???????? ?????????? | 25026013 | ????? ??????? | 399.000 EUR |
| ???????????? | ca. 176,64 m ² | ?????? | ???????????? |
| ???????? | 6 | ???????????????? | ???????????????? |
| ???????????? ??? | 3 | ???????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???????? | 2 | | |
| ????? ????????????? | 1951 | | |
| ????? ????????????? | 1 x ?????? | ???????????????????? | ca. 28 m ² |
| | | ?????? | |
| | | ?????? | WC ????????????, ???????????????? ???????? |

???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

| | | | |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ???????????? | ?????? | ?????????????????? | BEDARF |
| ?????????????? | 19.03.2035 | ?????????????? | |
| ?????????????????? | | ???????? ???????? | 188.90 kWh/m²a |
| ???????? ??? | | ?????????????? | |
| | | ?????????????? | F |
| | | ?????????????????? | |
| | | ?????????? ?? ?? | 1951 |
| | | ?????????????? | |
| | | ?????????????????? | |

????????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ?????????



???????? ??: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



???????? ?????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

?? ????????



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

???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung innerhalb Tempo-30-Zone In schöner Lage haben Sie die Möglichkeit dieses besondere Haus zu erwerben. Die Mikrolage ist hierbei bereits ein großes Highlight: die Straße ist als Tempo-30-Zone deklariert und vom Charakter her eine reine Anliegerstraße, also ohne klassischen Durchgangsverkehr, weil dieser prinzipiell über eine Parallelstraße erfolgen sollte. Das Haus wurde mutmaßlich ca. 1951 ursprünglich auf dem ca. 883 m² großen Grundstück errichtet. Das Haus wurde in den Jahren 1958, 1964, 1967 und 1993 umgebaut und erweitert. Aufgrund der letzten Erweiterung wurde die ursprüngliche Wohnfläche nochmals vergrößert und wird aktuell mit ca. 176,64 m² angegeben. Im Erdgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 103,52 m², im Dachgeschoss ca. 73,12 m². Ergänzt werden diese Flächen um ca. 28,19 m² Nutzfläche, die sich im Wesentlichen auf Garage, Hauseingang, Treppenhaus und den Kellerraum bezieht. Das Haus bietet aufgrund der Größe, Aufteilung der Wohnungen und generellen Konzeption verschiedene Möglichkeiten der Nutzung: für die ganze Familie, als Generationshaus oder beispielsweise für die teilweise Vermietung. Hierüber können sicherlich attraktive Zusatzeinkünfte generiert werden. Der Grundriss im Erdgeschoss gliedert sich aktuell wie folgt: Treppenhaus mit den Zugängen zu den beiden Wohnungen, Wohnzimmer, Esszimmer, Hauswirtschaftsraum, Küche, Flur, Schlafzimmer, Wannenbad, ein Kellerraum sowie eine überdachte Terrasse. Das Dachgeschoss ist wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer mit angrenzender Küche und Essbereich, zwei Zimmer, Vollbad, Abstellraum und Flur. Es existieren bereits getrennte Stromzähler sowie zwei Heizungsthermen. Neben der Besonderheit der potentiellen Trennung der beiden Geschosse, besticht das Haus durch seine schöne Lage und nicht zuletzt durch sein tolles Grundstück, seine 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!

???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

- großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und damit verbunden verschiedene Konstellationen zur Nutzung möglich
- Stadtteil Alexandersfeld
- Tempo-30-Zone
- Baujahr mutmaßlich ca. 1951 (Angabe beruht auf Schätzungsprotokoll)
- > erste Aufzeichnungen beim Bauamt datieren aus 1958
- Erweiterungen in den Jahren 1958 / 1964 / 1967 und 1993
- Grundstücksgröße ca. 883 m²
- ca. 176,64 m² gesamte Wohnfläche
- > Erdgeschoseinheit: ca. 103,52 m²
- > Dachgeschoseinheit: ca. 73,12 m²
- ca. 28,19 m² gesamte Nutzfläche (Keller, Garage, Hauseingang, Treppenhaus)
- zwei Küchen *
- getrennte Stromzähler
- Baujahr der Heizungen ca. 2009 und 2013
- teilweise unterkellert (ein Räume)
- überdachte Terrasse
- schöner Gartenbereich
- Gartenhaus
- Garage
- * im Kaufpreis enthalten

??????? ???????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Dieses besondere Haus befindet sich in schöner Lage im beliebten Alexandersfeld nahe der Grenze zum Ort Wiefelstede (Ammerland). Das Umfeld ist hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. In der Nähe befinden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie bspw. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Auf Grund der Lage sind Bushaltestellen, Ärzte, Apotheken 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. 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.

???????? ??????????: 25026013 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 188.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. 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. 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.

???????? ??????????: 25026013 - 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