

Oldenburg – Kreyenbrück

Solides Einfamilienhaus auf Hintergrundstück in Tempo-30-Zone

????????? ??????????: 25026009



www.von-poll.com

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 124,96 m² • ?????????: 5 • ??????? ?????: 540 m²

???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026009	????? ???????	320.000 EUR
????????????	ca. 124,96 m ²	??????	?????????????
?????????	5	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
????????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1972		beurkundeten
?????? ?????????????	1 x ???????		Kaufpreises
		?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 95 m ²
		??????	
		???????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
???????????????	23.02.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	265.80 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ????????



???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ?????????



???????? ?????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ????????



????????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ?????????



???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ?????????



???????? ?????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ????????



???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

?? ?????????



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

???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

Einfamilienhaus in vierter Reihe innerhalb einer Tempo-30-Zone Auf dem ca. 540 m² großen Grundstück wurde dieses Wohnhaus ca. 1972 in klassischer Klinkerbauweise bezugsfertig errichtet. Über Erd- und Dachgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 124,96 m². Diese Flächen werden ideal ergänzt um Nutzflächen im geräumigen Keller sowie Dachboden. Die Raumaufteilung ist klassisch und dennoch praktisch. Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Küche verfügt über eine kleine, separate Speisekammer und bietet ebenfalls einen Zugang zur Terrasse. Des Weiteren stehen ein zentraler Flurbereich, ein WC und ein Duschbad zur Verfügung. Der Eingangsbereich und eine Garderobe komplettieren das Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer, ein Wannenbad sowie der Flur. Zwei der Zimmer (Eltern- und Kinderzimmer) verfügen über über den Zugang zum Balkon. Der Dachboden ist mit Dielen ausgelegt und bietet in der Mitte eine ausreichende Stehhöhe. Damit dient er als perfekte Ergänzung der vorhandenen Räumlichkeiten. Der Kellergeschoss besteht aus diversen Räumen wie Hobby-Heizungsraum sowie weitere Vorratsräume. Ein schöner Garten mit akzentuierten Bereichen und eine Garage runden das Angebot perfekt ab. Zusammenfassend bietet dieses Haus Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten und ein individuelles Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses! 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!

???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

- beliebte Lage im Stadtteil Kreyenbrück
 - Einfamilienhaus in vierter Reihe
 - Tempo-30-Zone
 - Bezugsfertigstellung ca. 1972
 - massive Bauweise
 - Grundstücksgröße ca. 540 m²
 - Wohnfläche ca. 124,96 m²
 - Nutzfläche ca. 95 m², bezogen auf Keller (ca. 75 m²) und Garage (ca. 20 m²)
 - großzügiges Wohnzimmer
 - Kaminofen *
 - Dusche im Erdgeschoss
 - großzügiger Kellerbereich mit diversen Räumen
 - geräumiger Dachboden zur optimalen Ergänzung der vorhandenen Flächen
 - Balkon
 - schöner Gartenbereich
 - Terrasse
 - Garage
- * im Kaufpreis enthalten

???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

Dieses besondere Haus liegt in vierter Reihe innerhalb einer Tempo-30-Zone im Stadtteil Kreyenbrück. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der Stadtteil Kreyenbrück liegt südlich des historischen Stadtkerns von Oldenburg und bietet eine gute Anbindung an die Innenstadt, sowohl mit dem Fahrrad, Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. In der Umgebung befinden sich viele wichtige Institutionen, Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs wie bspw. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergarten, Poststellen, Banken, Supermärkte und vieles mehr.

??????? ???????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 265.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

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

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

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