

Oyten

# Sehr gepflegtes Reihenhaus in Oyten mit Garage, Sauna und Markenküche in ruhiger Lage!

VP azonosító: 24346013



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

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 221 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Áttekintés

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| VP azonosító         | 24346013               |
| Hasznos lakótér      | ca. 132 m <sup>2</sup> |
| Tet? formája         | Nyeregtet?             |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint   |
| Szobák               | 5                      |
| Hálósobák            | 3                      |
| FÜRD?SZOBÁK          | 1                      |
| ÉPÍTÉS ÉVE           | 1972                   |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Vételár                     | 295.000 EUR   |
| Ház                         |   |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 1995  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott   |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Hasznos terület             | ca. 40 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Beépített<br>konyha, Erkély                             |

VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Áttekintés: Energia adatok

|  |            |   |                             |
|--|------------|---|-----------------------------|
| Energiaforrás                                | Olaj       | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány     |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 04.08.2033 | Teljes energiaigény                                     | 119.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiaforrás                                | Olaj       | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |

VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



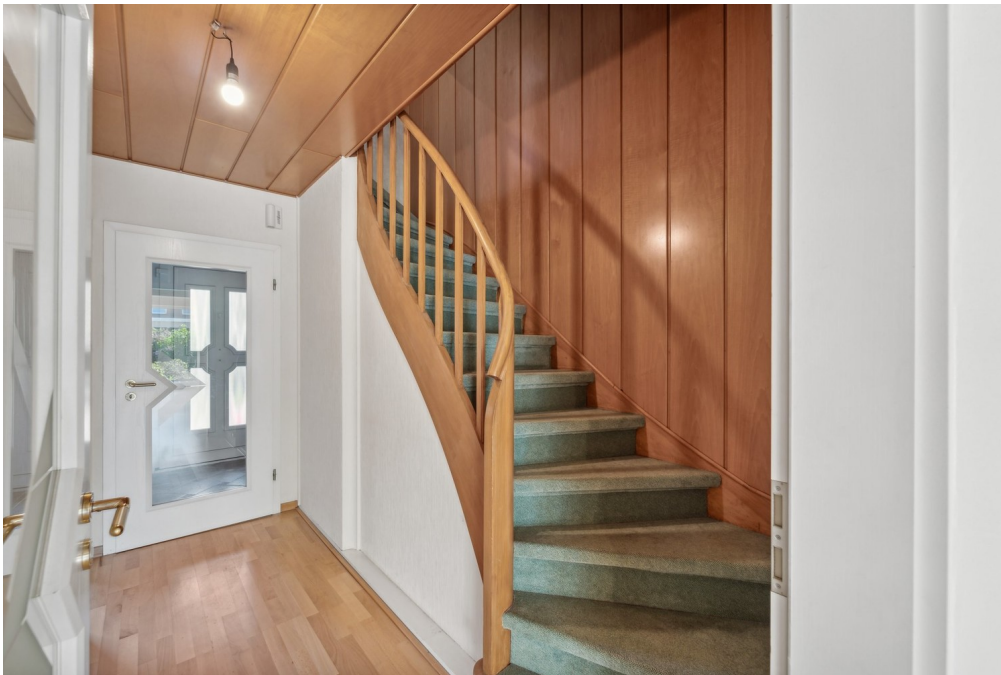
VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan





VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Az ingatlan



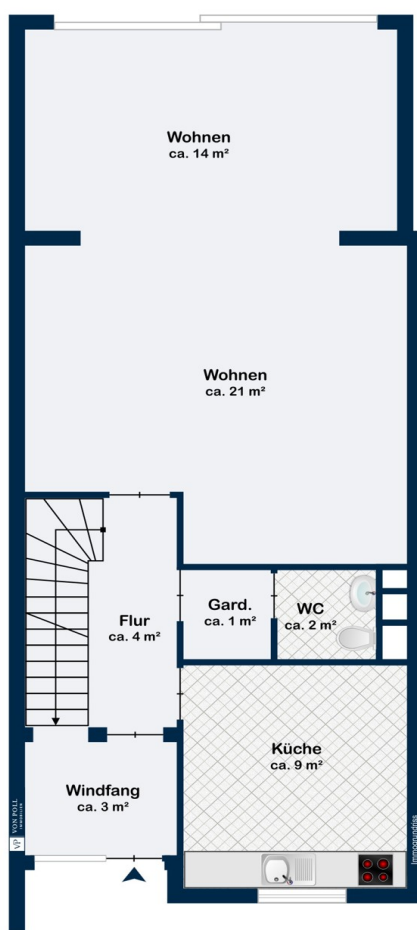
VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

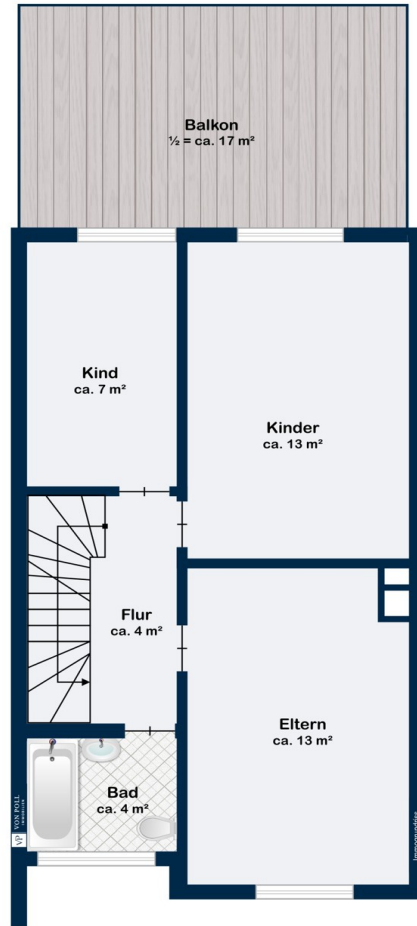
## Az ingatlan



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Alaprajzok





**VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten**

## Az els? benyomás

Das gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1972 errichtet und zuletzt im Jahr 1995 modernisiert. Auf einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Ein hochwertiges Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein Gäste-WC stehen den Bewohnern zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die gehobene Ausstattung des Hauses. Im Jahr 2017 wurde eine moderne Küche mit Einbaugeräten der Marke Miele eingebaut, darunter ein Dampfgerar mit integrierter Mikrowelle, ein Kühlschrank und ein Geschirrspüler aus dem Jahr 2022. Das Haus verfügt über eine Sauna mit LED-Lichtpanel (2m x 2m), die im Jahr 2008 eingebaut wurde. Zum Entspannen und Genießen bietet die Immobilie einen Balkon/Dachterrasse und eine Terrasse mit Terrassenabtrennung (Longlife Romo, weiß, aus dem Jahr 2021). Der gepflegte Garten lädt zum Verweilen ein und verfügt über ein Gartenhaus mit Gartengeräten wie Rasenmäher, Vertikutierer und elektrischer Heckenschere. Weitere Annehmlichkeiten des Hauses sind die vorhandenen Rollläden, teilweise elektrisch bedienbar im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf der Vorderseite. Die Beheizung erfolgt über Heizöl, wobei ein Tank mit noch 1900 Litern gefüllt ist. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet somit eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Dank der guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Autobahn ist eine optimale Verkehrsanbindung gewährleistet. Insgesamt präsentiert sich das Reihenmittelhaus in einem sehr guten Zustand und bietet seinen Bewohnern modernen Wohnkomfort in einer gehobenen Ausstattung. Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Részletes felszereltség

- Garage
- Balkon-Dachterrasse und Terrasse mit Terrassenabtrennung (Longlife Romo, weiß, links aus 2021)
- Rollläden, zum Teil elektrisch (EG und 1. OG vorne)
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Gäste-WC
- Gepflegter Garten mit Gartenhaus (mit Gartengeräten, u.a. Rasenmäher, Vertikutierer und elektrischer Heckenschere)
- Saunaeinbau im Jahr 2008 (2m x 2m mit LED-Lichtpanel)
- Kücheneinbau im Jahr 2017 (Einbaugeräte der Marke Miele -Dampfgarer mit integrierter Mikrowelle, Kühlschrank, Geschirrspüler aus 2022)
- Heizöl (1900 Liter noch im Tank)



VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Minden a helyszínr?!

Die Lage der Immobilie ermöglicht es, die Ruhe der Natur zu genießen, ohne auf eine besondere Stadtnähe verzichten zu müssen. "Oyten, leben und mehr!" – das ist der treffende Wahlspruch der Gemeinde Oyten. Er drückt das Lebensgefühl der Menschen aus, die mitten im Grünen, aber doch in direkter Randlage zur Hansestadt Bremen leben. Dabei ist die 1972 gegründete Einheitsgemeinde Oyten ein facettenreiches Mosaik, das neben nahezu städtischen Strukturen auch intakte Dorfgemeinschaften und bäuerliche Landwirtschaft beinhaltet. Das Einfamilienhaus liegt in der Nähe der Bremer Landesgrenze idyllisch gelegen in einem landwirtschaftlichen Gebiet in der Gemeinde Oyten. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Die Einkaufszentren „Weserpark“ und "Dodenhof" mit ihrem sehr großen Angebot an Geschäften sind in einigen Autominuten sehr schnell zu erreichen. Die Gemeinde Oyten verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und die Dinge des täglichen Bedarfs können in zahlreichen Geschäften in Oyten erledigt werden. Auch eine große Auswahl an Gastronomie sowie ärztliche Versorgung ist sehr erwähnenswert.

VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 119.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

VP azonosító: 24346013 - 28876 Oyten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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