

Oldenburg – Kreyenbrück

# Solides Einfamilienhaus auf Hintergrundstück in Tempo-30-Zone

**CODICE OGGETTO: 25026009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,96 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 540 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25026009	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 124,96 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 95 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1972	Caratteristiche	Terrazza, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.02.2035	Consumo energetico	265.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Una prima impressione

Einfamilienhaus in vierter Reihe innerhalb einer Tempo-30-Zone Auf dem ca. 540 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde dieses Wohnhaus ca. 1972 in klassischer Klinkerbauweise bezugsfertig errichtet. Über Erd- und Dachgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 124,96 m<sup>2</sup>. 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!

**CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Dettagli dei servizi

- beliebte Lage im Stadtteil Kreyenbrück
  - Einfamilienhaus in vierter Reihe
  - Tempo-30-Zone
  - Bezugsfertigstellung ca. 1972
  - massive Bauweise
  - Grundstücksgröße ca. 540 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 124,96 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 95 m<sup>2</sup>, bezogen auf Keller (ca. 75 m<sup>2</sup>) und Garage (ca. 20 m<sup>2</sup>)
  - 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

**CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 265.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



**CODICE OGGETTO: 25026009 - 26133 Oldenburg – Kreyenbrück**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)