

Oldenburg – Donnerschwee

# Gemütliches Zuhause (KfW 85 mit Wärmepumpe) in erstklassiger Lage (rechte Hälfte)

Número da propriedade: 23026038



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

PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR • ÁREA: ca. 96,3 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 575 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## Numa vista geral

Número da propriedade	23026038	Preço de compra	465.000 EUR
Área	ca. 96,3 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 23 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## O imóvel



Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## O imóvel



Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## O imóvel



Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## O imóvel





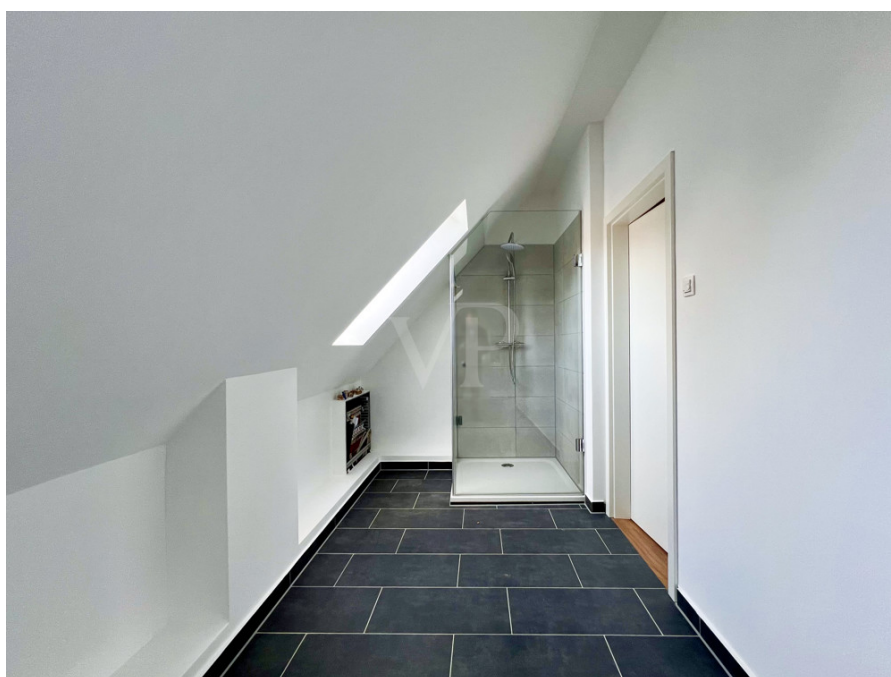
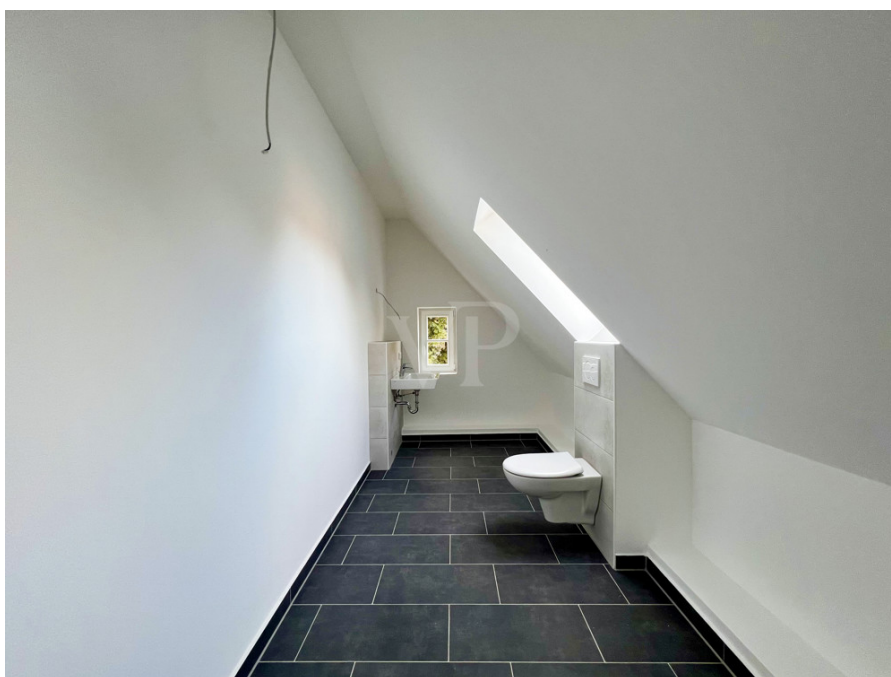
Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## O imóvel



Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## O imóvel



Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## Uma primeira impressão

Moderne Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung und großem Garten Diese erst kürzlich umfassend sanierte Doppelhaushälfte befindet sich in einer sehr zentralen Wohngegend und bietet ein Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 575 m<sup>2</sup> stellt diese Immobilie eine optimale Wahl für Familien dar. Beim Betreten des Hauses fallen sofort die hochwertigen Materialien und die geschmackvolle Gestaltung ins Auge. Der Wohnbereich mit offener Küche bietet viel Platz für individuelle Einrichtungswünsche und ermöglicht ein angenehmes Miteinander. Große Fenster (Dreifachverglasung / Veluxfenster mit Doppelverglasung) sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und ermöglichen einen direkten Zugang zur grünen Oase des Gartens. Die insgesamt fünf Zimmer verteilen sich auf zwei Etagen und ermöglichen eine flexible Raumgestaltung, die sich den individuellen Bedürfnissen anpassen lässt. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über zeitlose Fliesen und eine hochwertige Sanitärausstattung. Die Immobilie ist denkmalgeschützt und wurde 2023 umfassend zum KfW 85-Standard saniert. Dadurch wurde die Energieeffizienz des Hauses drastisch verbessert und ein moderner Wohnkomfort geschaffen. Eine Zentralheizung (Wärmepumpe) und Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme in allen Räumen. Eine Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein und ermöglicht den Blick auf den großzügigen Garten. Der Garten bietet ausreichend Platz für die Verwirklichung eigener Gartenideen und lässt keine Wünsche offen. Die Lage der Immobilie ist ausgezeichnet. Eine gute Verkehrsanbindung macht dieses Haus zu einem attraktiven Wohnort. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind bequem zu erreichen. Insgesamt besticht diese Doppelhaushälfte durch ihre hochwertige Ausstattung, den großzügigen Garten und die optimale Lage. Sie bietet ein ideales Zuhause für Familien, die ein modernes und komfortables Wohnkonzept suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## Tudo sobre a localização

Oldenburg liegt inmitten der malerischen Region Niedersachsen. Die Stadt erstreckt sich in einer idyllischen Landschaft aus grünen Feldern, umgeben von Wäldern und Flüssen. Die Stadt ist das Zentrum einer reizvollen Umgebung, die von Landwirtschaft und Naturschönheiten geprägt ist. Der Fluss Hunte schlängelt sich durch die Stadt und verleiht ihr ein malerisches Flair. Das Stadtzentrum von Oldenburg ist geprägt von historischer Architektur und charmanten Kopfsteinpflasterstraßen. Der Marktplatz mit seinem imposanten Schloss und der barocken Schlosskirche St. Lamberti bildet das Herzstück der Altstadt. Hier finden sich gemütliche Cafés, Restaurants und Geschäfte, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Oldenburg ist auch bekannt für seine Grünflächen wie den Schlossgarten, ein weitläufiger Park, bietet Erholung inmitten von prächtigen Blumenbeeten und schattigen Alleen. Die Stadt ist ein kulturelles Zentrum in Norddeutschland und bietet zahlreiche Museen, Theater und Konzertsäle. Das Oldenburger Staatstheater ist ein Ort für erstklassige Aufführungen, während das Landesmuseum für Kunst und Kulturgeschichte einen Einblick in die Geschichte und Kultur der Region bietet. Oldenburg ist auch für seine Fahrradfreundlichkeit bekannt und verfügt über ein gut ausgebautes Radwegenetz, das es den Einwohnern und Besuchern ermöglicht, die Stadt und ihre Umgebung auf umweltfreundliche Weise zu erkunden.

**Straßenverkehr:** Oldenburg liegt an der Kreuzung wichtiger Autobahnen. Die A28 verbindet die Stadt mit Bremen im Süden und Leer im Norden. Die A29 führt von Oldenburg in westlicher Richtung zur Nordseeküste und bietet eine schnelle Anbindung an die Küstenstädte und Fährhäfen. Die Autobahn A1 ist auch nicht weit entfernt und ermöglicht eine bequeme Verbindung zu anderen Teilen Deutschlands.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Der Hauptbahnhof Oldenburg ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Norddeutschland. Er liegt an den Hauptstrecken, die Bremen, Wilhelmshaven und Emden miteinander verbinden. Dies ermöglicht bequeme Bahnverbindungen in die umliegenden Städte und darüber hinaus. Züge nach Bremen, Hamburg, Osnabrück und weitere Destinationen sind regelmäßig verfügbar. Innerhalb der Stadt bietet Oldenburg ein gut ausgebautes Netz von Buslinien, die den öffentlichen Nahverkehr erleichtern.

Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## Outras informações

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.

Número da propriedade: 23026038 - 26123 Oldenburg – Donnerschwee

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)