Oldenburg – Ofenerdiek

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Sonnenterrasse und schönem Garten

Objektnummer: 26026037p



KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 574 m²

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Auf einen Blick

Objektnummer	26026037p
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	460.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 39 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	213 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Ein erster Eindruck

Dieses Haus besticht durch seine gepflegte Erscheinung, die ruhige, gewachsene Ausstrahlung und den bemerkenswert viel Platz. Auf dem ca. 574 m² großen Grundstück steht das etwa 1973 erbaute Zweifamilienhaus, das über die Jahre stets sorgsam instand gehalten wurde. Mit rund 185 m² Wohnfläche hat es eine angenehm großzügige Wohnatmosphäre.

Mit etwa 108 m² nimmt das Erdgeschoss den größten Teil des Hauses ein. Es verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, drei flexibel nutzbare Zimmer, eine Küche, die ca. 2018 erneuert wurde, ein Tageslichtbad sowie ein Gäste-WC.

Im Dachgeschoss kommen weitere ca. 77 m² hinzu. Dort befinden sich ein zweites Wohn- und Esszimmer, eine zweite Küche, ein weiteres Zimmer, eine Ankleide und ein zweites Tageslichtbad.

Getrennte Strom- und Gaszähler sowie zwei separate Gasheizungen aus dem Jahr ca. 2010 unterstreichen den eigenständigen Zweifamilienhaus-Charakter. Die Kunststofffenster stammen aus den Jahren 1995 und 2014 und sind mit praktischen Außenrollos an den Velux-Fenstern ausgestattet. Die beiden Tageslichtbäder wurden ca. 1995 bzw. 2014 modernisiert.

Zusätzlich bietet das teilunterkellerte Haus zwei praktische Räume. Ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss mit rund 12 m² Nutzfläche sorgt für wertvolle Staureserven.

Im Außenbereich setzt sich der gepflegte Eindruck fort: Der um 2003 errichtete Doppelcarport bietet bequem Platz für zwei Fahrzeuge, während zwei Geräteschuppen reichlich Raum für Gartengeräte und Alltagsgegenstände bereithalten. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse öffnet sich direkt in den Garten – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Für das bebaute Hintergrundstück liegt ein eingetragenes Wegerecht vor.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktanfrage und vereinbaren nach Absprache gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Ausstattung und Details

- schöne Lage nahe des Bürgerbusch
- gute Verkehrsanbindung in die Innenstadt
- Grundstücksgröße ca. 574 m²
- eingetragenes Wegerecht für das bebaute Hintergrundstück
- großes Ein-/Zweifamilienhaus, ideal für große Familien oder Mehrgenerationen
- Baujahr ca. 1973
- Wohnfläche ca. 185 m²
- aufgeteilt in ca. 108 m² EG und 77 m² DG
- Nutzfläche ca. 39 m², Abstellraum im DG und Doppelcarport
- teilweise unterkellert mit zwei Räumen
- insgesamt 6 Zimmer (inkl. 2 Wohnzimmer)
- davon 4 Zimmer im EG und 2 Zimmer plus Ankleide im DG
- getrennte Strom- und Gaszähler
- zwei getrennte Gasheizungen, ca. 2010 erneuert
- KST-Fenster, ca. 1995 und 2014
- Außenrollos bei den Velux-Fenstern
- Küche EG ca. 2018 erneuert
- zwei Tageslichtbäder zzgl. Gäste-WC, ca. 1995 und 2014 erneuert
- Doppelcarport ca. 2003 errichtet
- Terrasse mit West-Ausrichtung
- schöner, gepflegter Garten
- zwei Geräteschuppen für weiteren Stauraum

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Alles zum Standort

Oldenburg vereint urbanes Flair mit naturnaher Lebensqualität und bietet durch seine vielfältige Wirtschaftsstruktur sichere Arbeitsplätze. Mit guter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist die Stadt attraktiv für Familien.

Das familienfreundliche Stadtviertel Ofenerdiek zeichnet sich durch ruhige, sichere Wohnlagen mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und dem nahegelegenen Bürgerbusch Park schafft ein kindgerechtes Umfeld. Ofenerdiek verbindet den Charme einer Vorstadt mit hoher Lebensqualität.

Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Spiel- und Erholungsflächen sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: mehrere nahegelegene Bushaltestellen gewährleisten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und darüber hinaus.

Ofenerdiek bietet Familien eine sichere und lebendige Umgebung mit dem Bürgerbusch Park als idealem Ort für Erholung und gemeinsames Leben.

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26026037p - 26127 Oldenburg – Ofenerdiek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com