Oldenburg – Ofenerdiek

Großes Wohnhaus mit schönem Garten in Ofenerdiek innerhalb Tempo-30-Zone

Objektnummer: 26026039



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199.13 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 599 m^2

Objektnummer: 26026039 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Objektnummer: 26026039 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Auf einen Blick

Objektnummer	26026039
Wohnfläche	ca. 199.13 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26026039 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26026039 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 199,13 m² präsentiert sich auf einem etwa 599 m² großen Grundstück im beliebten und familienfreundlichen Stadtteil Ofenerdiek innerhalb einer Tempo-30-Zone.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1928 errichtet und im Laufe der Jahre erweitert und modernisiert: Ein Ausbau des Dachgeschosses erfolgte ca. 1962, die Errichtung der Garage ca. 1963. Zudem wurde das Dachgeschoss im Jahr 2012 um eine Dachgaube erweitert, wodurch zusätzlicher Raum und Komfort geschaffen wurden. Des Weiteren wurde 2012 das Dach neu eingedeckt.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügig bemessene Wohnzimmer, das durch einen stilvollen Kamin zum Verweilen einlädt. Hier trennt ein praktischer Raumteiler den Wohnbereich vom angrenzenden Essbereich, sodass gleichzeitig Offenheit und Struktur gegeben sind. Im Wohnzimmer fällt besonders das klassische Holzparkett des Bodens ins Auge, das dem Raum einen einladenden Charakter verleiht.

Angrenzend befindet sich der Essbereich, dessen große Fensterflächen für optimale Lichtverhältnisse sorgen. Ein großes Fensterschiebetür-Element verbindet den Essbereich mit der Terrasse und ermöglicht den Zugang in den Außen- bzw. Gartenbereich.

Über zwei Ebenen verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, davon vier potentiell nutzbare Schlafzimmer, zwei Bäder sowie ein Gäste-WC. Die Zimmer im Dachgeschoss bieten sich alternativ auch als Zimmer für individuelle Nutzungen an.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse dar, die direkt über den Essbereich oder vom Wohnzimmer aus über den Wintergarten zugänglich ist. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet. Der Glaskasten im Terrassenbereich sorgt für zusätzlichen Komfort. Der Gartenbereich ist gepflegt und bietet ausreichend Platz für Freizeit und Erholung gleichermaßen. Der Garten zeichnet sich durch dichten, hochgewachsenen Bewuchs aus, der viel Privatsphäre schafft, sowie eine Rasenfläche mit verschiedenen Gestaltungselementen.

Weitere Ausstattungsdetails sind doppelverglaste Fenster, ausgestattet mit elektrisch bedienbaren Rollläden sowie eine Zentralheizung aus dem Jahr 2018. Im Keller stehen Ihnen verschiedene Räume ergänzend als Stauraum zur Verfügung.

Dieses attraktive Einfamilienhaus verbindet Großzügigkeit mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer gewachsenen Lage – ein ideales Domizil für alle, die

Komfort, Funktionalität und ein vielseitiges Raumangebot schätzen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26026039 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Ausstattung und Details

- beliebter Stadtteil Ofenerdiek
- familienfreundliche, beliebte Lage innerhalb einer Tempo-30-Zone
- großzügiges Einfamilienhaus auf schönem Grundstück mit praktischen und durchdachten Grundrissen
- Grundstücksgröße ca. 599 m²
- Ursprungsbaujahr ca. 1928 (geschätzt)
- Ausbauten und Erweiterungen des Gebäudes ca. 1962 (Ausbau DG), Garage ca. 1963, Dachgaube und Dacheindeckung (ca. 2012) gem. Aktenlage beim Bauamt
- Wohnfläche ca. 199,13 m²
- Einbauküche EG *
- doppelverglaste Fenster, überwiegend mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet
- Heizungsanlage ca. 2018
- stilvoller Kamin
- das Wohnzimmer verfügt über einen praktischen Raumteiler zum Essbereich hin
- zwei Bäder und ein Gäste-WC
- Keller, bestehend aus diversen Räumen
- großzügige Terrasse (über den Essbereich oder Wintergarten zu erreichen), ausgestattet mit Markise
- Wintergarten im Terrassenbereich, vom Wohnzimmer aus zugänglich
- schöner Gartenbereich (Südausrichtung)
- Garage mit Geräteraum
- weitere Stellplatzmöglichkeiten im vorderen Grundstücksbereich

* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 26026039 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Alles zum Standort

Dieses besondere Haus liegt in einer gewachsenen Siedlung innerhalb einer Tempo-30-Zone. Die Umgebung ist hauptsächlich von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern mit kleinen Gärten, die eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre schaffen, geprägt.

Ofenerdiek ist ein beliebter Stadtteil im Nordwesten von Oldenburg, der sich durch seine tolle Wohnlage auszeichnet. Der Stadtteil bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und ländlicher Idylle. Ofenerdiek ist bekannt für seine grünen Wohngebiete und im Allgemeinen besonders attraktiv für Familien.

Oldenburg selbst ist eine dynamische Stadt in Niedersachsen, die für ihre hohe Lebensqualität, die gut ausgebaute Infrastruktur und das umfassende Bildungs- und Kulturangebot bekannt ist. So bietet der Stadtteil einen schnellen Zugang zur Autobahn A28 und A29, die eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglichen.

In der Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen sowie weitere Institutionen wie bspw. Banken, Ärzte, Post oder Apotheke.

Verkehrsanbindung:

Die Anwohnerstraße ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt und anderen Stadtteilen von Oldenburg. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Nähe zur A28 und A29 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Der Oldenburger Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar, von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bremen, Hamburg und weitere Städte bestehen. Ofenerdiek ist auch für Radfahrer attraktiv. Ein gut ausgebautes Radwegenetz ermöglicht eine einfache und sichere Erreichbarkeit der Oldenburger Innenstadt und umliegender Stadtteile.

Objektnummer: 26026039 - 26125 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: 26026039 - 26125 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