Oldenburg – Ofenerdiek

Großer Bungalow mit ausgebautem Dachgeschoss in Tempo-30-Zone in schöner Lage von Ofenerdiek

Objektnummer: 26026057



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164.18 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 901 m²

Objektnummer: 26026057 - 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: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Auf einen Blick

Objektnummer	26026057
Wohnfläche	ca. 164.18 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	650.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 178 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	255.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

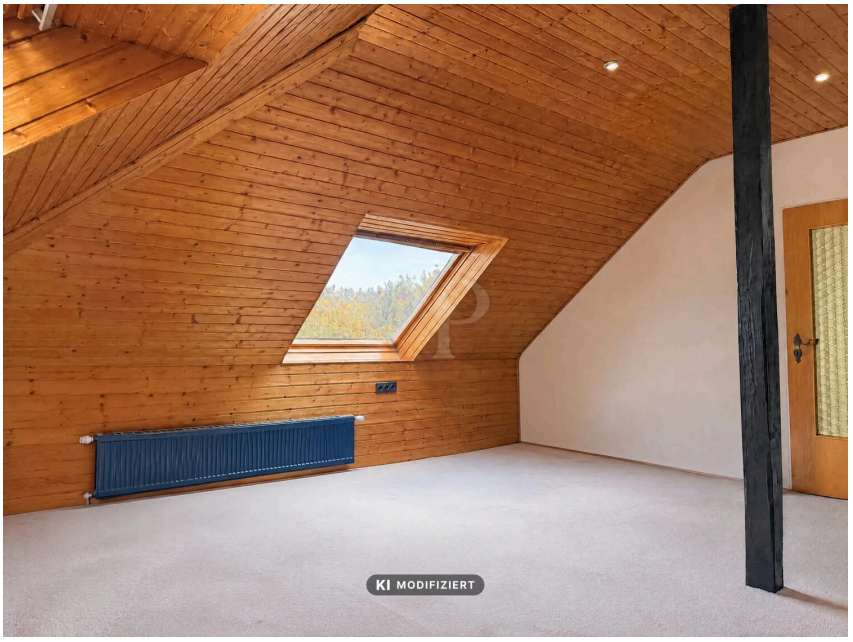
Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie





Objektnummer: 26026057 - 26125 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: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Ein erster Eindruck

Raumwunder in Tempo-30-Zone

In schöner und familienfreundlicher Lage von Ofenerdiek haben Sie die Möglichkeit dieses großzügige Haus zu erwerben. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1979 als klassischer Bungalow in Klinkerbauweise auf einem ca. 901 m² großen Grundstück errichtet.

In den Folgejahren wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Auf diese Weise wurde die bereits vorhandene Wohnfläche erweitert und wird heute mit ca. 164,18 m² angegeben. Ergänzt werden diese Flächen durch ca. 178,43 m² Nutzfläche, die sich hauptsächlich auf die Garage, Nebengebäude und Teile des Dachgeschosses beziehen.

Besonders hervorzuheben ist, dass sich bei den Nutzflächen mehrere wohnlich ausgebaute und teilweise beheizte Bereiche befinden, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – beispielsweise als Hobby-, Freizeit- oder Wellnessbereiche. Auch wenn diese Flächen bei der offiziellen Wohnflächenberechnung unberücksichtigt bleiben, erweitern sie den tatsächlich nutzbaren Raum des Hauses ganz erheblich. In Summe bietet das Haus somit ca. 342 m² Wohn- und Nutzfläche!

Der Grundriss gestaltet sich derzeit wie folgt: Eingangsbereich/Flur, WC, Küche mit angrenzendem Abstellraum und Zugang zum Außenbereich, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, drei Zimmer, Vollbad, Flur und überdachte Terrasse.

Das Dachgeschoss verfügt über folgende Räumlichkeiten: zwei Zimmer, Duschbad, Flurbereiche, Hobbyraum, Wellnessraum.

Das Nebengebäude bietet einen großzügigen Hobbyraum, ein WC und einen kleinen Eingangsbereich.

Ein Geräteschuppen im Außenbereich sowie die Garage mit großem Dachboden runden den Außenbereich perfekt ab.

Neben der schönen Lage besticht das Haus nicht zuletzt durch sein tolles Grundstück, der Größe im Allgemeinen und die damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten, die viel Raum für individuelle Ideen bieten. Überzeugen Sie sich selbst von den Optionen und der einmaligen Atmosphäre, die dieses Haus zu bieten hat.

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.

Wir erwarten Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter oldenburg@von-poll.com und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Ausstattung und Details

- Stadtteil Ofenerdiek
- familienfreundliche, beliebte Lage in Tempo-30-Zone innerhalb einer Anliegerstraße
- sehr gepflegtes, großzügiges Haus mit Nebengebäude und Garage auf großem Grundstück mit praktischen und durchdachten Grundrissen
- Baujahr des Hauses und Garage ursprünglich ca. 1979
- späterer Dachgeschossausbau
- Aufstockung der Garage ca. 1990
- klassische Klinkerbauweise
- Grundstücksgröße ca. 901 m²
- Wohnfläche ca. 164,18 m²
- Nutzfläche ca. 178,43 m²
- Teile der Nutzfläche sind wohncharakterlich ausgebaut, teilweise beheizbar
- Einbauküche im EG *
- Holzfenster, im EG mit Rollos ausgestattet
- Heizungsanlage ca. 2023
- Dachschrägenfenster (Velux) im DG überwiegend mit Rollos ausgestattet
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Gartenbereich
- offener Kamin im Wohnzimmer
- zwei Bäder, davon ein Vollbad im Erdgeschoss sowie ein Duschbad im Dachgeschoss
- teilüberdachte Terrasse (über Wohnzimmer zu erreichen)
- schöner Gartenbereich mit Teich und Holzbrücke
- Geräteschuppen im Garten
- geräumige Garage mit praktischem Dachboden
- weitere Stellplatzmöglichkeiten

* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 26026057 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Alles zum Standort

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

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 in etwa 15 Minuten 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: 26026057 - 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: 26026057 - 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