Oldenburg – Alexandersfeld

Ein Zuhause mit Potenzial – Einfamilienhaus für Familien und Menschen mit Visionen

Objektnummer: 26026059



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.88 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 543 m^2

Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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

Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26026059
Wohnfläche	ca. 132.88 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 122 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	223.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

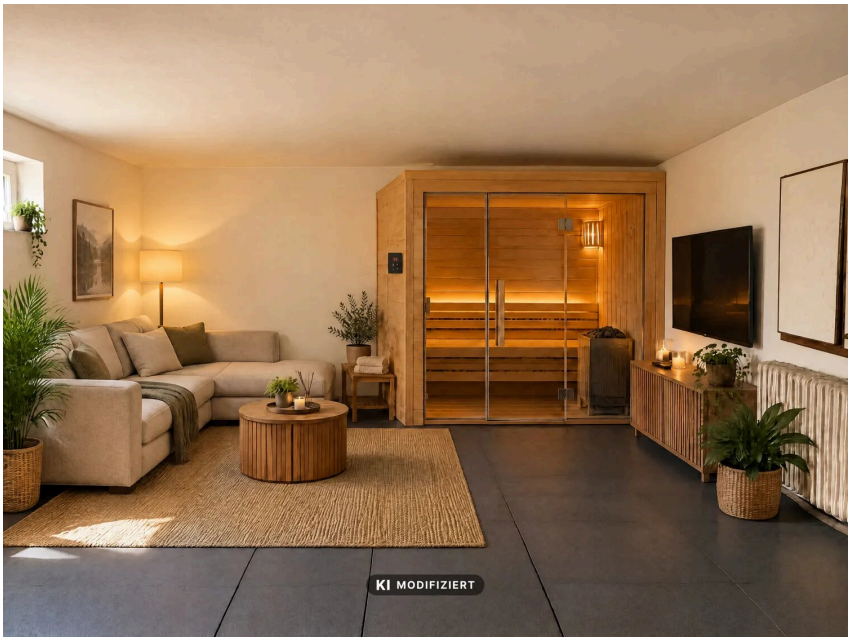
Die Immobilie

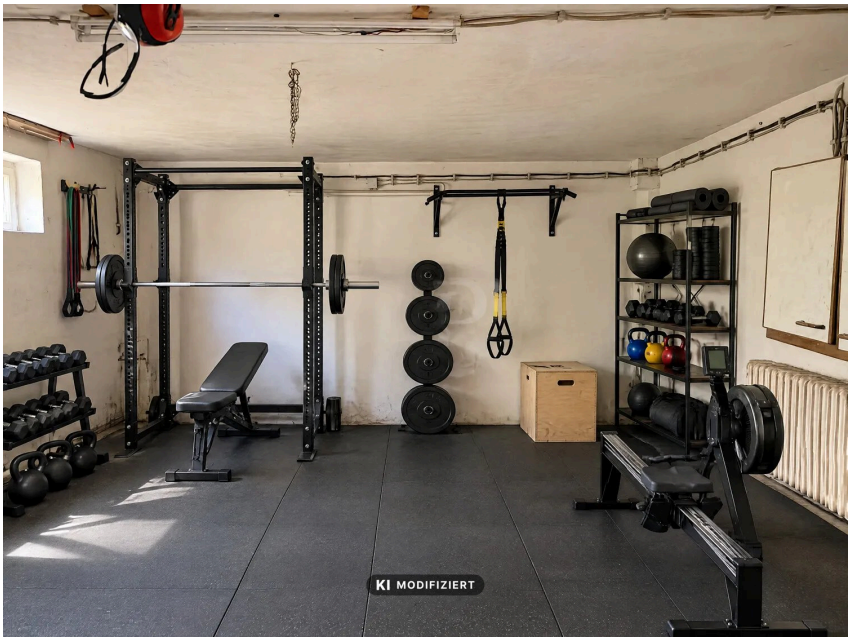




Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Ein erster Eindruck

Manchmal braucht es nicht viel, um sich das eigene Zuhause vorzustellen – einen schönen Garten, ausreichend Platz für die Familie und ein Haus, das Raum für eigene Ideen lässt.

Dieses Einfamilienhaus in Oldenburg-Alexandersfeld bietet genau diese Möglichkeiten. Auf einem rund 543 m² großen Grundstück erwarten Sie ca. 133 m² Wohnfläche, ein großzügiger Vollkeller sowie zusätzliche Nutzflächen im ausgebauten Spitzboden. Eine Immobilie mit gewachsener Substanz, individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und viel Platz, um eigene Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einer charaktervollen Holztreppe, die durch ihre solide und handwerklich hochwertige Ausführung ins Auge fällt. Hier zeigt sich die Liebe zum Detail, die sich in sämtlichen Holzarbeiten des Hauses widerspiegelt.

Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohnbereich und dem angrenzenden Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Ein besonderer Blickfang ist der Kachelofen im Esszimmer, der nicht nur zur zusätzlichen Wärmeversorgung beiträgt, sondern auch eine behagliche Atmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die teilüberdachte Terrasse und in den Garten – ein schöner Platz, um sonnige Nachmittage und entspannte Feierabende im Freien zu genießen. Auch für Kinder bietet das Gartenareal Raum zum Spielen und Entdecken. Die Küche ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Esszimmer aus erreichbar.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer und ein abgetrenntes WC. Über den separaten Flurbereich besteht Zugang zum herrlichen Balkon und über die feste Treppe erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden. Vom Balkon aus genießen Sie einen fantastischen Blick auf das Wohnumfeld.

Eine zusätzliche Besonderheit ist der teilweise wohnlich ausgebaute Spitzboden. Hier erwarten Sie ein Hobbyraum, ein kleiner Flur und ein weiterer Bodenraum. Die zusätzlichen Flächen bieten vielseitige Möglichkeiten, beispielsweise für Hobbys, kreative Projekte oder als ergänzenden Stauraum.

Auch das Kellergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Platzangebot. Der Vollkeller umfasst mehrere Räume und bietet ideale Voraussetzungen für eine Hobbywerkstatt, handwerkliche Tätigkeiten, DIY-Projekte oder zusätzlichen Stauraum.

In den vergangenen Jahren wurden bereits erste energetische Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Dazu zählen insbesondere eine Einblasdämmung der Hohlschicht (ca. 2009), die Dämmung des Daches in Verbindung mit dem Ausbau (ca. 2010) sowie der überwiegende Glastausch der Fenster (ca. 2008).

Abgerundet wird das Angebot durch eine freistehende Garage, die nicht nur einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern sich auch hervorragend als zusätzliche Unterstell- und Abstellmöglichkeit eignet.

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes. Der nahe gelegene Bürgerbusch lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar; Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in wenigen Fahrradminuten Entfernung.

Ob Sie den vorhandenen Charakter des Hauses bewahren oder Ihre eigenen Vorstellungen von modernem Wohnen verwirklichen möchten – diese Immobilie bietet Ihnen eine optimale Grundlage dafür.

Eine Gelegenheit für Familien mit Visionen, die nicht einfach nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit persönlicher Note schaffen möchten.

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren nach individueller Absprache einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Ausstattung und Details

- beliebter Stadtteil Alexandersfeld in fußläufiger Entfernung zum Bürgerbusch
- ruhige Sackgassenlage (Tempo-30-Zone) mit netter und hilfsbereiter Nachbarschaft
- Grundstücksgröße ca. 543 m²
- bezugsfreies Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1965
- Wohnfläche ca. 132,88 m²
- Nutzfläche ca. 122,85 m² - hauptsächlich bezogen auf Kellergeschoss, Spitzboden und Garage
- weitläufiger Eingangsbereich mit großzügiger und solide ausgeführter Holztreppe
- Stahlbetondecken
- Kachelofen im Esszimmer - zusätzliche Wärmequelle und behaglicher Blickfang
- Küche *
- Ölheizung, Baujahr ca. 1986
- überwiegend Isolierfenster aus dem Baujahr 1979, teilweise Glastausch 2008 (U-Wert 1,10)
- Dämmung der Hohlschicht (Einblasdämmung) ca. 2009
- ausgebauter Spitzboden (Nutzfläche, keine Wohnfläche) mit festem Treppenzugang als ideale Ergänzung der vorhanden Flächen
- Dachisolierung mit ca. 14 cm Mineralwolle, Dampfsperre und Hartfaserplatten (ca. 2010)
- Elektroleitungen überwiegend aus dem Baujahr, zweiadrige Leitungen
- Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter aus ca. 2006
- teilüberdachte Terrasse im Erdgeschoss mit Markise *
- Balkon im Dachgeschoss
- großzügiger Vollkeller, bestehend aus diversen Räumen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Hobby, Wellness, Werkstatt, Lagerung)
- ruhiger, eingewachsener Garten mit Südterrasse
- freistehende Garage mit hervorragenden Unterstellmöglichkeiten zur weiteren Ergänzung der Flächen, vor allem im Außenbereich

* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Oldenburger Stadtteil Alexandersfeld, einem gewachsenen Wohngebiet im Norden der Stadt.

Das Haus liegt einer ruhigen Sackgasse und bietet damit ein Wohnumfeld abseits des klassischen Durchgangsverkehrs. Eine gewachsene Nachbarschaft und das überschaubare Umfeld prägen den Charakter dieser Wohnlage.

Ein besonders erwähnenswerter Pluspunkt ist die Nähe zum Bürgerbusch, der sich fußläufig erreichen lässt und zu Spaziergängen, Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt.

Auch die alltägliche Versorgung ist gut organisiert: Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Kindergarten oder Kindertagesstätten sind zum Teil mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Die Oldenburger Innenstadt sowie weitere Stadtteile lassen sich ebenfalls bequem mit dem Fahrrad, Auto oder mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichen.

Insgesamt verbindet der Standort ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, Freizeitmöglichkeiten und den vielfältigen Angeboten des städtischen Lebens.

Objektnummer: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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: 26026059 - 26127 Oldenburg – Alexandersfeld

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