**Oldenburg – Ofenerdiek**

# Zweifamilienhaus in Ofenerdiek mit ca. 365 m² Wohn- und Nutzfläche * Tempo-30-Zone

***Objektnummer: 24026092n***

**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207,15 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 614 m²**

**Objektnummer: 24026092n - 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: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24026092n |
| Wohnfläche | ca. 207,15 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1963 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche | ca. 157 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.10.2034 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 237.30 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1966 |

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24026092n - 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: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Ein erster Eindruck

** Getrenntes Zweifamilienhaus 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. 1963 als klassischer Flachdachbungalow auf einem ca. 614 m² großen Grundstück errichtet. Die Aufstockung des Dachgeschosses wurde ca. 1995/96 realisiert. Auf diese Weise wurde die bereits vorhandene Wohnfläche großzügig erweitert und wird heute mit ca. 207,32 m² insgesamt angegeben. Ergänzt werden diese Flächen durch ca. 157,52 m² Nutzfläche. In Summe bietet das Haus somit ca. 365 m² Wohn- und Nutzfläche!

Auf die einzelnen Wohneinheiten entfallen ca. 110,10 m² Wohnfläche auf das Erdgeschoss (Wohneinheit 1) und ca. 97,22 m² auf das Dachgeschoss (Wohneinheit 2).

Bei der offiziellen Teilung des Hauses wurden nicht nur die Hauptwohnungen getrennt, sondern auch weitere Bereiche klar definiert.
Der Wohnung im Erdgeschoss werden beispielsweise Garage und Keller zugeteilt, darüber hinaus das ausschließliche Nutzungsrecht am hinteren Gartenbereich.

Der Wohnung im Dachgeschoss wiederum werden Balkon, Loggia und der komplette Spitzboden zugeordnet. Ein Teil der vorderen Grundstückfläche mit eigenem PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur oberen Wohnung.

Der Grundriss im Erdgeschoss gestaltet sich derzeit wie folgt: gemeinsam genutzter Hauseingangsbereich mit Zugang zur Garage, Eingang zur Wohnung Erdgeschoss, Flur, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Zugang zum Keller, Wohnbereich, Küche, Flur, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Duschbad, Terrasse sowie im Außenbereich ein Abstellraum.

Das Dachgeschoss verfügt über folgende Räumlichkeiten: Vorflur, Flur, Gäste-WC, Vollbad, Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon, abgetrennter Bereich im Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, Loggia. Der ausgebaute Spitzboden mit zwei großen Räumen und einem kleinen Bodenraum komplettiert den Grundriss. Der Spitzboden gehört ausschließlich zu dieser Wohnung.

Der Keller besteht aus drei Räumen sowie einem Kellerflur. Der Keller wird ausschließlich der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet.

Neben der Besonderheit der formalen Trennung, besticht das Haus durch seine schöne Lage und nicht zuletzt durch sein tolles Grundstück, seine 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: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Ausstattung und Details

- Stadtteil Ofenerdiek
- familienfreundliche, beliebte Lage in Tempo-30-Zone
- sehr gepflegtes, großzügiges Zweifamilienhaus auf schönem Grundstück mit praktischen und durchdachten Grundrissen
- das Haus wurde per Teilungserklärung in zwei Wohneinheiten offiziell getrennt; sämtliche Zähler sind getrennt
- Baujahr ca. 1963 als Flachdachbungalow
- Aufstockung Dachgeschoss ca. 1995/96
- Erweiterung eines Balkons sowie Nebengebäude (Abstellraum/Gartengeräte) ca. 2002
- Grundstücksgröße ca. 614 m²
- Summe Wohn- und Nutzfläche insgesamt ca. 365 m²
- Wohnfläche gesamt ca. 207,32 m²
- Nutzfläche gesamt ca. 157,52 m²
- Wohnfläche Wohneinheit 1 (Erdgeschoss) = ca. 110,10 m²
- Nutzfläche Wohneinheit 1 (Erdgeschoss) = ca. 55,30 m²
- Wohnfläche Wohneinheit 2 (Dachgeschoss) = ca. 97,22 m²
- Nutzfläche Wohneinheit 2 (Dachgeschoss) = ca. 57,35 m²
- allgemeine Nutzfläche ca. 44,87 m²
- Einbauküchen im EG und DG *
- Holz- und Kunststofffenster (doppelverglast)
- zwei Heizungen (Baujahr ca. 1990 und ca. 2022)
- ausgebauter Spitzboden, bestehend aus zwei Hobbyraumen und einem kleinen Bodenraum, ausweislich keine Wohnfläche, wird nur von der Wohnung im Dachgeschoss genutzt
- Keller, bestehend aus diversen Räumlichkeiten wie Waschküche, Heizunugs- und Vorratsraum; nur von der Wohnung im Erdgeschoss genutzt
- Terrasse
- Balkon und Loggia (zugehörig zu WE 2)
- schöner Gartenbereich, ausschließliche Nutzung dem EG zugeschrieben
- Garage (zugehörig zu WE 1)
- ein Teil der vorderen Hoffläche - nebst PKW-Stellplatz - gehört ausschließlich zur WE 2

Das Haus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und wird frei übergeben werden.

* im Kaufpreis enthalten

**Objektnummer: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Alles zum Standort

Dieses besondere Haus liegt in einer gewachsenen Siedlung 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: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 237.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24026092n - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & 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