

Oldenburg / Drielake – Drielake

Bauhausvilla in begehrter Seelage

???????? ??????????: 24026066



www.von-poll.com

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 221,43 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 1.072 m²

??????? ???????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ??? ??????

???????? ?????????	24026066	???? ?????	1.150.000 EUR
????????	ca. 221,43 m ²	?????	????
????????	8	????????	Käuferprovision
?????????? ??	5		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
???? ?????????	2008	????????????????	ca. 80 m ²
???? ?????????	2 x ?????????	?????	
	???? ?????????	?????	?????,
			????????
			?????

??????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

????????????? ???????????

??????????
??????????

?????????????
??????????

????? ????????????

ELECTRICITY

??????????????

31.05.2033

??????????????????

???????? ???

????? ????????????

??????????????

?????????????????
????????????

BEDARF

??????? ???????
????????????

26.00 kWh/m²a

??????????
??????????????
??????????

A+

????? ??????????????
????????? ?? ??
?????????????
??????????????????

2008

??????? ??????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ???????



???????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ?????????



???????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ?????????



???????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ????????



???????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ????????



???????? ??????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ?????????



??????? ???????? : 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ????????



??????? ???????? : 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ????????



??????? ???????? : 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ????????



??????? ???????? : 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ????????



???????? ??????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

??????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

??? ?????? ??????????

**** Bauhausvilla in unmittelbarer Seenähe **** Diese exzellente Villa im unverkennbaren Bauhausstil wurde ca. 2008 auf einem ca. 1.072 m² großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage bezugsfertig errichtet. Über Erd-, Dach- und Kellergeschoss beträgt die reine Wohnfläche ca. 221 m² sowie Nutzfläche inkl. Fahrradgarage ca. 95 m². Die Grundrisse sind ideal gestaltet und bieten eine hervorragende Aufteilung über alle Ebenen. Aufgrund der Bauweise im Bauhausstil bietet sich ein faszinierendes Raumgefühl, weil keine Schrägen vorhanden sind. Die gesamte Villa wird über eine Erdwärmepumpe beheizt, wobei sämtliche Räume über eine Fußbodenheizung geregelt werden. Die Fenster bestehen aus Echtholzrahmen, sind mit einer Isolierverglasung versehen und überwiegend bodentief, was für eine helle und freundlichen Atmosphäre im gesamten Haus sorgt. Das Erdgeschoss besticht im Wesentlichen durch seine offene Bauweise, gerade im Wohn-/Essbereich sowie Küche in Verbindung mit dem Flur. Des Weiteren stehen zwei Arbeitszimmer zur Verfügung sowie ein Duschbad. Im Dachgeschoss befinden sich klassischerweise die Schlafgelegenheiten. Das Elternschlafzimmer verfügt dabei über einen Ankleidebereich sowie Duschbad en suite. Weiter befinden sich auf dieser Ebene vier Kinderzimmer und ein weiteres Duschbad. Eine Glaskuppel im Flurbereich sorgt für einen optimalen Lichteinfall. Der Großteil des Hauses ist unterkellert. Die Eigentümer haben auch diesen Bereich äußerst optimal gestaltet und mit wohnlichem Charakter ausgebaut, gilt jedoch nur als Nutzfläche. Der gesamte Bodenbereich ist gefliest, alle Räume sind mit Ausnahme des Weinkellers ebenfalls mittels Fußbodenheizung beheizbar und die Raumhöhe beträgt ca. 2,40 m. Auf dieser Ebene befinden sich unter anderem der Technikraum mit Hausanschlüssen, ein Abstellraum, ein Weinlager, ein weiterer Abstellraum (im Grundriss als Werkstatt bezeichnet), ein WC sowie eine umfassend ausgestattete Waschküche. Darüber hinaus gibt es einen Gästeraum mit Duschbad en suite. Ein ganz besonderer Augenmerk gehört dem Wellnessbereich. Dieser ist ausgestattet mit einer Sauna, einer großzügigen Dusche sowie freistehenden Badewanne. Abschließend können Sie die Fahrrad-/Motorradgarage über einen Treppenaufgang vom Keller aus erreichen. Diese Räumlichkeiten sind ein absolutes Highlight dieses Hauses und unterstreichen dessen Wertigkeit einmal mehr! Im Außenbereich verfügt das Haus über zwei Terrassenbereiche und einen äußerst ansprechenden Gartenbereich. Ein weiteres Highlight der Villa sind die Terrassenbereiche und der herrliche Gartenbereich mit Zugang zum Seepfad. Eine Garage für Motor-/Fahrräder, Mülltonnen und Geräte runden das Angebot ab. Diese Immobilie bietet eine faszinierende Wohn- und Wohlfühlatmosphäre und eignet sich perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich

selbst von diesem einzigartigen Angebot.

??????? ???????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

?????????????? ??? ????????

- Stadtteil Drielake
 - ruhige Sackgassenlage
 - begehrte Lage aufgrund einer Anliegerstraße und schnellem Zugang zum See
 - Grundstücksgröße ca. 1.072 m²
 - Baujahr ca. 2008
 - moderne Architektur im Bauhausstil
 - massive Bauweise
 - Ausführung in Putz- und teilweise Klinkerbauweise mit Wärmedämmverbundsystem bzw. Hohl-schichtdämmung
 - optimale Grundrissgestaltung über alle Ebenen
 - bestehend aus Erd- und Dachgeschoss sowie vollwertigem Kellergeschoss
 - Wohnfläche ca. 221,43 m² (abgeleitet aus der vorliegenden NGF-Berechnung) *
 - Erdwärmepumpe
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - Fenster mit Echtholzrahmen, Isolierverglasung, überwiegend bodentief ausgeführt
 - hochwertige Einbauküche mit Gas- sowie e-Herd und Markengeräten der Firmen Bosch und Miele **
 - darüber hinaus ist die Küche in Edelstahlrahmung eingefasst
 - Kaminofen **
 - Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich und Bad en suite
 - großes Kellergeschoss, obwohl aus rechtlichen Gründen explizit als Nutzfläche ausgewiesen, ist der Keller vollständig wohncharakterlich ausgebaut. Neben den gefliesten Abstell-, Hauswirtschaft- und Heizungsräumen beeindrucken besonders der geschmackvoll gestaltete Wellnessraum mit Sauna und ein Gästeraum mit En-suite Duschbad
 - insgesamt stehen im Haus fünf Bäder zur Verfügung
 - harmonische Abstimmung von Farben und Materialien
 - faszinierende Wohn- und Wohlfühl-atmosphäre
 - großzügige Terrasse
 - Garage für Motor-/Fahrräder bzw. Mülltonnen und Geräte
 - herrlicher Gartenbereich mit schneller Zuwegung zum See
- * Angaben ohne Gewähr
** in Kaufpreis enthalten

??????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

??? ??? ??? ???????????

Diese einmalige Villa befindet sich in ruhiger Sackgassenlage im Stadtteil Drielake im östlichen gelegenen Teil Oldenburgs. Eingebettet in einer malerischen Umgebung am See, bietet diese Lage einen absolut idyllischen Lebensort! Das Umfeld ist dabei hauptsächlich von Ein- oder Zweifamilienhäusern geprägt. Wichtige Institutionen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie bequem innerhalb weniger Autominuten.

??????? ?????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 26.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 24026066 - 26135 Oldenburg / Drielake – Drielake

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com