

Oldenburg – Ofenerdiek

# Freiwerdende Wohnung (EG) in einem Zweifamilienhaus \* Tempo-30-Zone

????????? ??????????: 25026004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 314.500 EUR • ??????????: ca. 110,1 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 614 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ??? ??????

|                      |                          |                      |   |
|----------------------|--------------------------|----------------------|---|
| ???????? ??????????  | 25026004                 | ????? ???????        | 314.500 EUR   |
| ????????????         | ca. 110,1 m <sup>2</sup> | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 4                        |                      |   |
| ???????????? ???     | 4                        |                      |   |
| ??????????           |                          |                      |   |
| ??????????           | 3                        | ???????????????????? | ca. 55 m <sup>2</sup>   |
| ????? ?????????????  | 1963                     | ??????               |   |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????              | ????????             | ????????, WC<br>????????????, ??????,<br>????????????????<br>????????                 |

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

|   |                                    |  |                             |
|---|------------------------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ??????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????   | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ??????                             | ????????? ???????<br>?????????????   | 237.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 23.10.2034                         | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | H                           |
| ????? ????????????                                  | ?????????????                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963                        |

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????





???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????



???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

\*\* Erdgeschosswohnung im schönen Ofenerdiek \*\* In schöner und familienfreundlicher Lage von Ofenerdiek haben Sie die Möglichkeit diese Wohnung in einem Zweifamilienhaus zu erwerben. Das Haus wurde ursprünglich ca. 1963 als klassischer Flachdachbungalow auf einem ca. 614 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Aufstockung des Dachgeschosses wurde ca. 1995/96 realisiert. Die hier zum Verkauf stehende Wohnung verfügt über ca. 110,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Fläche wird ergänzt durch ca. 55,30 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller und Abstellraum im EG). Im Rahmen der Aufteilung des Hauses wurden der hier zum Verkauf stehenden Erdgeschosswohnung insbesondere der Keller, die Garage und das alleinige Nutzungsrecht am rückwärtigen Gartenbereich zugewiesen. 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. Der Keller besteht aus drei Räumen sowie einem Kellerflur. Er ergänzt die Räumlichkeiten der Wohnung ideal und bietet optimale Abstellflächen. Die Wohnung besticht insgesamt durch eine interessante Ausstattung, eine großzügige Wohnfläche, einer schöne Lage in Ofenerdiek innerhalb einer Tempo-30-Zone und nicht zuletzt durch einen herrlichen Garten zur alleinigen Nutzung. Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Atmosphäre und den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, die diese Wohnung bietet. 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](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

- Stadtteil Ofenerdiek
  - familienfreundliche, beliebte Lage in Tempo-30-Zone
  - sehr gepflegte, großzügige Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus auf schönem Grundstück mit praktischem und durchdachtem Grundriss
  - 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 Nebengebäude (Abstellraum/Gartengeräte) ca. 2002
  - Grundstücksgröße ca. 614 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 110,10 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 55,30 m<sup>2</sup>
  - Einbauküche \*
  - Holz- und Kunststofffenster (doppelverglast)
  - Baujahr der Heizung ca. 2022
  - Keller, bestehend aus diversen Räumlichkeiten wie Waschküche, Heizungs- und Vorratsraum; nur von der Wohnung im Erdgeschoss genutzt
  - Terrasse
  - schöner Gartenbereich, ausschließliche Nutzung dem EG zugeschrieben
  - Garage (Zuordnung Erdgeschosswohnung)
- \* im Kaufpreis enthalten

Die Wohnung wird nach erfolgreichem Verkauf bezugsfrei übergeben.

Ergänzende Information: Es besteht die Möglichkeit die Dachgeschosswohnung im selben Haus zu erwerben bzw. zum aktuellen Zeitpunkt das gesamte Zweifamilienhaus. Sprechen Sie uns bei Interesse gerne auf diese Möglichkeiten an!

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

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.

???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 237.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.



???????? ??????????: 25026004 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

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

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)