Oldenburg – Ofenerdiek

Dachgeschosswohnung (bezugsfrei) in Ofenerdiek

Objektnummer: 25026005

KAUFPREIS: 274.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 97,22 m² • **ZIMMER:** 2 • **GRUNDSTÜCK:** 614 m²

Objektnummer: 25026005 - 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: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Auf einen Blick

Objektnummer	25026005
Wohnfläche	ca. 97,22 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	274.900 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25026005 - 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	1963

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Die Immobilie

Objektnummer: 25026005 - 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: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Ein erster Eindruck

** Dachgeschosswohnung 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 m² großen Grundstück errichtet. Die Aufstockung des Dachgeschosses wurde ca. 1995/96 realisiert. Die hier zum Verkauf stehende Wohnung verfügt über ca. 97,22 m² Wohnfläche. Diese Fläche wird ergänzt durch ca. 57,35 m² Nutzfläche (ausgebauter Spitzboden). Bei der offiziellen Teilung des Hauses wurden nicht nur die Hauptwohnungen getrennt, sondern auch weitere Bereiche klar definiert. Der Wohnung im Dachgeschoss werden dabei Balkon, Loggia und der komplette Spitzboden zugeordnet. Ein Teil der vorderen Grundstückfläche mit eigenem PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur oberen Wohnung. 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. 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 zwei klasse Balkonbereiche. 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 und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Ausstattung und Details

- Stadtteil Ofenerdiek
- familienfreundliche, beliebte Lage in Tempo-30-Zone
- sehr gepflegte, großzügige Dachgeschosswohnung
- 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 ca. 2002
- Grundstücksgröße ca. 614 m²
- Wohnfläche ca. 97,22 m²
- Nutzfläche ca. 57,35 m²
- Einbauküche *
- Kunststofffenster (doppelverglast)
- Heizungen ca. 1990
- Balkon und Loggia
- ausgebauter Spitzboden, bestehend aus zwei Hobbyraumen und einem kleinen Bodenraum, ausweislich keine Wohnfläche, wird nur von der Wohnung im Dachgeschoss genutzt
- ein Teil der vorderen Hoffläche - nebst PKW-Stellplatz - gehört ausschließlich zur Dachgeschosswohnung

* im Kaufpreis enthalten

Die Wohnung wird nach erfolgreichem Verkauf bezugsfrei übergeben.
Laut Teilungserklärung gehören Garage sowie der hintere Gartenbereich zur Erdgeschosswohnung.
Ergänzende Information: Es besteht die Möglichkeit die Erdgeschosswohnung im selben Haus zu erwerben bzw. zum aktuellen Zeitpunkt das gesamte Zweifamilienhaus.
Sprechen Sie uns bei Interesse gerne auf diese Möglichkeiten an!

Objektnummer: 25026005 - 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: 25026005 - 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 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.

Objektnummer: 25026005 - 26125 Oldenburg – Ofenerdiek

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérome Liebert

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com