

Oldenburg – Etzhorn

# Interessantes Einfamilienhaus innerhalb 30-er Zone in Etzhorn

????????? ??????????: 25026037



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

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 122,12 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 600 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

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

??????? ?????????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ??? ??????

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| ??????? ????????? | 25026037      |
| ??????????        | ca. 122,12 m² |
| ????????          | 6             |
| ?????????? ??     | 4             |
| ????????          | 2             |
| ???? ???????????  | 1959          |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ?????                 | 275.000 EUR                                                                           |
| ?????                      | ??????????<br>??????????????                                                          |
| ??????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????????????<br>????? | ca. 55 m²                                                                             |
| ??????                     | ??????????????<br>????????                                                            |

??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

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

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 179.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 15.06.2035           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1959           |

??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ????????



??????? ?????????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ????????



???????? ??: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ???????



???????? ??: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ???????



??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ????????



??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ????????



??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ????????



??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

?? ????????



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)

??????? ?????????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

## ??? ?????? ??????????

Stadtteil ETZHORN: Einfamilienhaus innerhalb einer Tempo-30-Zone Auf dem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde dieses Wohnhaus ca. 1959 bezugsfertig errichtet. Über Erd- und Dachgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 122,12 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden ideal ergänzt um Nutzflächen im Keller sowie Spitzboden. Die Raumaufteilung ist klassisch und dennoch praktisch. Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer. Innerhalb der Küche gibt es einen Essbereich, des Weiteren besteht ein Zugang zur überdachten Terrasse. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, die wahlweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnten. Der Flurbereich mit Garderobe sowie ein Duschbad runden das Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer (inkl. Wohnzimmer), ein Wannenbad, Küche mit Essbereich und der Flur. Der geräumige Spitzboden ist mit Dielen ausgelegt, die Dachschrägen sind mit Holz vertäfelt. Damit dient er als perfekte Ergänzung der vorhandenen Räumlichkeiten. Der Teilkeller besteht hauptsächlich aus zwei Räumen und einem Flurbereich. Ein schöner Garten mit akzentuierten Bereichen und ein überdachter PKW-Stellplatz runden das Angebot perfekt ab. Zusammenfassend bietet dieses Haus Platz für persönliche Gestaltungsmöglichkeiten und ein individuelles Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses! 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. Interessenten sind hiermit herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und die besonderen Qualitäten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorzüge kennenzulernen. Diese Chance könnte die Erfüllung Ihrer Wohnwünsche darstellen!

??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

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

- beliebte Lage im Stadtteil Etzhorn
  - Tempo-30-Zone
  - Einfamilienhaus
  - getrennte, autarke Nutzung von Erd- und Dachgeschoss sind möglich
  - Bezugsfertigstellung ca. 1959
  - Grundstücksgröße ca. 600 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 122,12 m<sup>2</sup>
  - > im Erdgeschoss ca. 72,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - > im Dachgeschoss ca. 49,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Nutzfläche ca. 55,56 m<sup>2</sup> (maßgeblich Keller und Spitzboden)
  - Duschbad im EG
  - Wannenbad im DG
  - zwei Küchen \*
  - Teilkeller, hauptsächlich bestehend aus zwei Räumen
  - Kunststofffenster, doppelverglast, überwiegend mit Rollos ausgestattet (ca. 1998)
  - Hauseingangstür ca. 2016 erneuert
  - Heizungsanlage ca. 2005 erneuert
  - neue Kupferrohrleitungen und Heizungsverteiler (Trennung Erd-/Dachgeschoss ca. 2000)
  - Wärmedämmung und Verblendung der Fassade ca. 2000
  - geräumiger Spitzboden, ausgestattet mit Holzdielen, vertäfelte Dachschrägen, teilweise in der Mitte Stehhöhe gegeben
  - überdachte Terrasse
  - schöner Gartenbereich
  - überdachter PKW-Stellplatz
- \* im Kaufpreis enthalten

??????? ?????????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

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

Diese besondere Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Etzhorn in einer Tempo-30-Zone. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Autobahnanbindung und Busverbindungen sind teilweise mit dem Fahrrad oder natürlich auch mit dem Auto zu erreichen. Ferner sind eine Grundschule, KiTa sowie Turnhalle/Fußballplatz in der näheren Umgebung vorhanden, damit quasi zu Fuß/mit dem Fahrrad erreichbar. Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee. Hier finden Sie echte Lebensqualität: schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Stadtbild, die Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und sehr mondänen Bad Zwischenahn. Verkehrsanbindung Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind. Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant. Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug ungemein.

??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 179.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ???????: 25026037 - 26125 Oldenburg – Etzhorn

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

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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