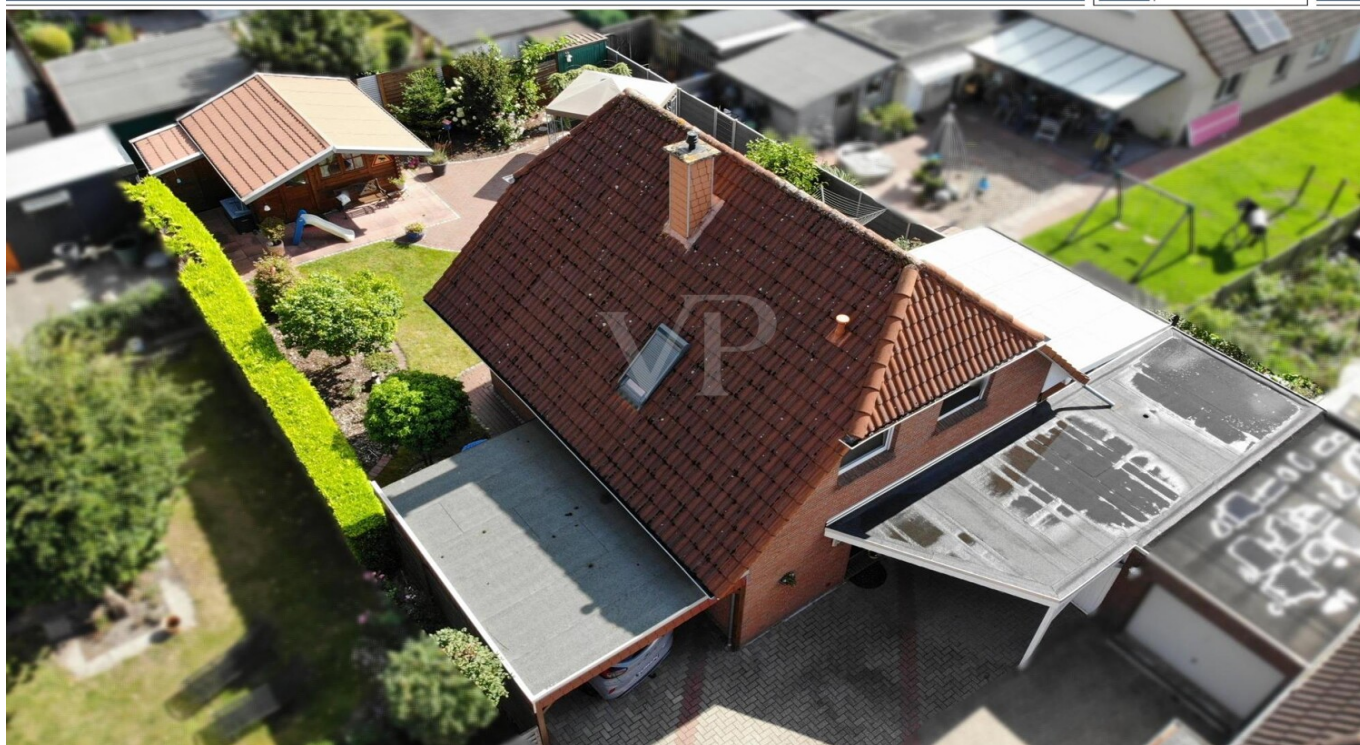


Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Einziehen & Wohlfühlen: Renoviertes Einfamilienhaus mit schönem Garten

VP azonosító: 25026048a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 454 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Áttekintés

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| VP azonosító             | 25026048a             |
| Hasznos lakótér          | ca. 93 m <sup>2</sup> |
| Teto formája             | Konytteto             |
| Szobák                   | 4                     |
| Hálósobák                | 3                     |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                     |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1991                  |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Beálló            |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 339.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2021                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 58 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Vendég WC,<br>Beépített konyha                                                        |

VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 142.40 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1991                |

VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## Az elso benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus, ca. aus dem Jahr 1991, bietet Ihnen ein schönes Zuhause in ruhiger Wohnlage. Auf einem ca. 454 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine gepflegte Ausstattung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht sowohl Singles, Paaren als auch Familien ein komfortables Wohnen.

Seit dem Einzug der Eigentümer wurde das Haus fortlaufend instand gehalten. Die Außenjalousien wurden ca. 2010 nachgerüstet und sind teilweise elektrisch betrieben. Die Einbauküche stammt ca. aus dem Jahr 2015, die Elektrogeräte wurden ca. 2020 und 2022 neu eingebaut. Des Weiteren wurden ca. 2021 sowohl das Gäste-WC als auch das Bad saniert und ca. 2023 das Wohnzimmer renoviert. Die Dächer beider Carports und das Dachgesims wurden 2023 erneuert, das Dachfenster wurde ca. 2024 ausgetauscht.

Auf der Südseite des Daches wurde ca. 2023 ein Balkonkraftwerk mit einer Größe von 0,84 kWp installiert, welches eigenen Strom produziert und steigenden Stromkosten entgegenwirkt.

Besonderes Augenmerk verdient der liebevoll gestaltete Garten mit seiner überdachten Terrasse, dem Gartenhaus und dem Pavillon. Die Terrasse verfügt zudem über eine elektrische Markise.

Zwei Geräteräume und zwei Carports runden das Gesamtpaket ab, sodass eine Nutzfläche von insgesamt ca. 58 m<sup>2</sup> entsteht.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns jetzt. Wir vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Részletes felszereltség

- Hintergrundstück und Sackgassenlage
- ca. 454 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- stetig instand gehaltenes Einfamilienhaus
- durchdachte Raumaufteilung
- ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 58 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Vinyl
- Gasheizung ca. aus 2003
- Nachrüstung Außenjalousien ca. 2010, teilweise elektrisch
- Einbauküche erneuert ca. 2015
- E-Geräte erneuert ca. 2020 und 2022
- Sanierung Gäste-WC und Bad ca. 2021
- Renovierung Wohnzimmer ca. 2023
- Dächer beider Carports ca. 2023 erneuert
- Gesims ca. 2023 in Kunststoff erneuert
- 0,84 kWp Balkonkraftwerk ca. 2023 installiert
- Dachfenster mit elektrischen Rollläden ca. 2024 erneuert
- überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- ein Gartenhaus
- ein Pavillon
- zwei Geräteraume
- zwei Carports

**VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## Minden a helyszínról

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer Sackgasse im südlich gelegenen Stadtteil Krusenbusch der Stadt Oldenburg. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Universitätsstadt Oldenburg liegt im Nordwesten Deutschlands, zwischen Bremen und der Nordsee, und steht für hohe Lebensqualität. Gepflegte Einfamilienhäuser, eine charmante Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie und eine ausgezeichnete Infrastruktur prägen das Stadtbild. Die Nähe zum beliebten Kurort Bad Zwischenahn mit farbenfrohem Rhododendrenpark (Blütezeit Mai–Juni) und dem idyllischen Zwischenahner Meer lädt zum Spazieren und Entspannen ein.

Als ehemalige Residenz- und Wissenschaftsstadt überzeugt Oldenburg durch ideale Verkehrsanbindungen: Die A28 und A29 vernetzen die Stadt mit dem Ruhrgebiet, den Niederlanden und der Nordseeküste. ICE-Verbindungen, z. B. nach München, sowie der nur 30 Minuten entfernte Flughafen Bremen garantieren auch überregionale und internationale Mobilität.

**VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

VP azonosító: 25026048a - 26135 Oldenburg / Krusenbusch – Krusenbusch

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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