

Oyten

# Oyten! Freistehendes Zweifamilienhaus in ruhiger sehr begehrter Lage!

Número da propriedade: 25346013



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

PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 946 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Numa vista geral

|                        |                        |                             |   |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 25346013               | Preço de compra             | 379.000 EUR   |
| Área                   | ca. 156 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela        | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 7                      | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |
| Quartos                | 2                      |                             |   |
| Casas de banho         | 2                      |                             |   |
| Ano de construção      | 1972                   |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 3 x Garagem            |                             |   |

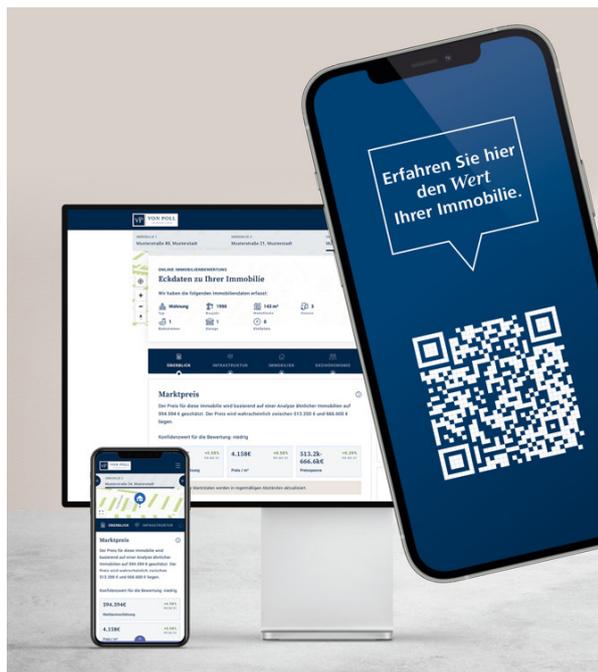
Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Dados energéticos

|                                   |                     |  |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 236.67 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 10.04.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                     |

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

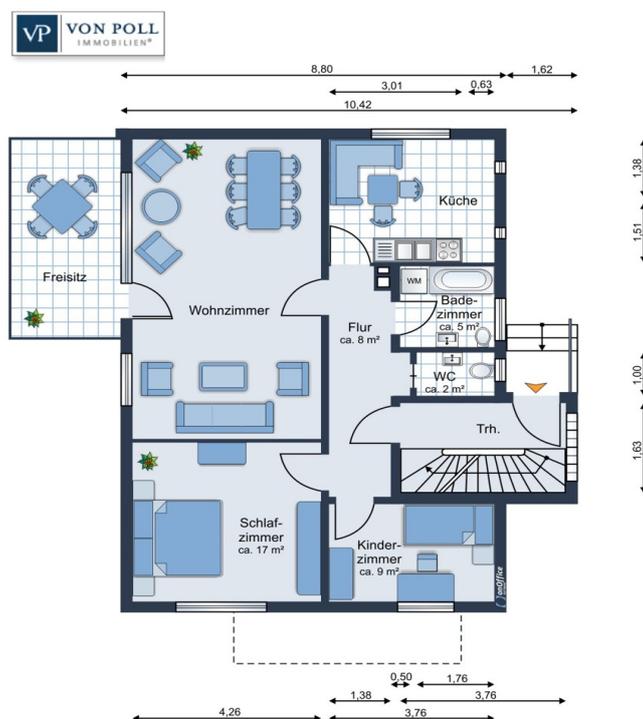
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

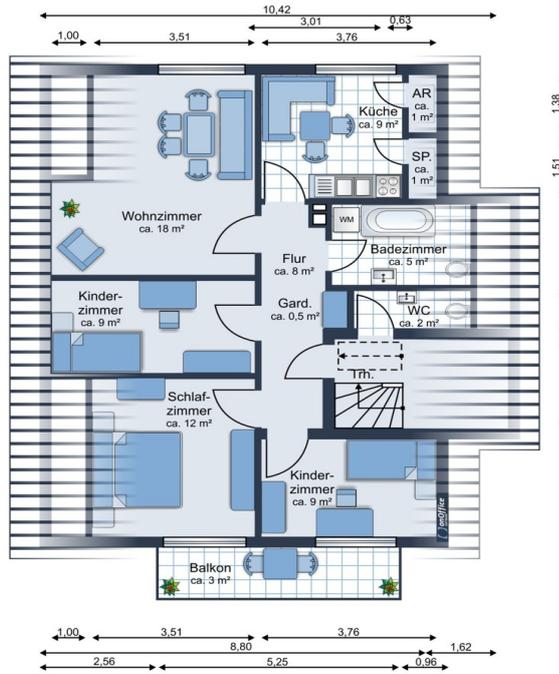
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

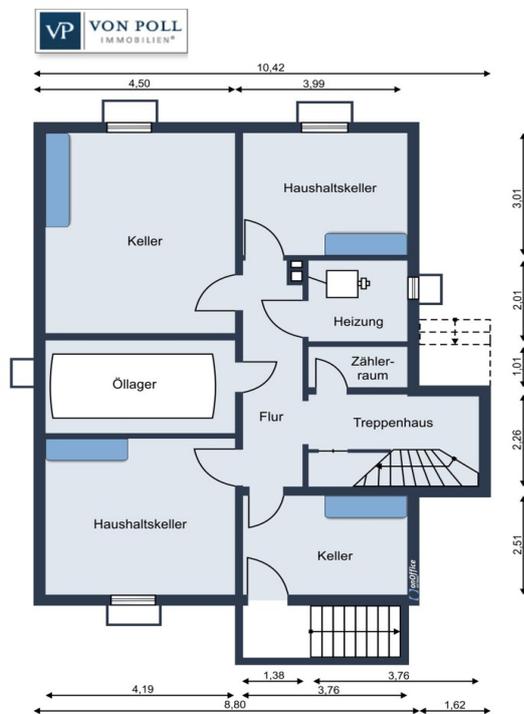
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Verkauft wird ein freistehendes Zweifamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage mit zwei separaten Wohnungen, großzügigem Garten und drei Garagen. Mit ca. 156m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen die Immobilie reichlich Platz. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich auf ca. 80m<sup>2</sup> und die obere Wohnung umfasst ca. 76m<sup>2</sup>. Das Grundstück hat ca. 946m<sup>2</sup> und beeindruckt mit einer großen Grünfläche, einem Gewächshaus und einer überdachten Terrasse. Das Haus befindet sich in einem guten gepflegten Zustand. Die untere Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer. Der große Wohn- und Essbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den Garten. Bei den weiteren zwei Zimmern handelt es sich um ein Schlafzimmer sowie Kinderzimmer. Neben der Küche, die zum verweilen einlädt, gibt es noch ein Badezimmer mit Dusche und ein Gäste – WC. Die Obergeschoss Wohnung ist aufgeteilt in vier Zimmer. Das Highlight hier ist das Schlafzimmer mit dem Balkon und den direkten Blick in den Garten. Zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche und ein separates Gäste – WC gehören ebenfalls zur Wohnung. Eine weitere Besonderheit ist der Dachboden, der sich über die gesamte Länge des Hauses erstreckt. Hier bekommt man zusätzliche ausbaufähige Fläche die individuell gestaltet werden kann. Das Haus ist vollunterkellert und bietet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es ist ausreichend Platz beispielsweise für Lagermöglichkeiten, Hobbys und einer Werkstatt. In dem Waschraum existieren bereits getrennte Wasser- und Stromanschlüsse für beide Wohnungen. Sollte wir Ihr Interesse geweckt haben, dann melden Sie sich gerne.

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Detalhes do equipamento

- Ruhige Lage (Sackgasse)
- Großes Grundstück ca. 946m<sup>2</sup>
- Vollunterkellert
- 3 Garagen
- 2 Garagen mit elektrischen Garagentor
- Erdgeschoss Duschbad
- Obergeschoss Wannenbad und Dusche
- 2 Gäste WC's
- Terrasse überdacht
- Balkon mit Blick in den Garten
- Gewächshaus
- 2 Wohnungen (getrennt)
- Erdgeschoss Fenster abschließbar
- Fenster mit Rollläden
- Großes Dachgeschoss
- Eingangsbereich überdacht

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Tudo sobre a localização

Oyten ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Verden, Niedersachsen, und liegt in unmittelbarer Nähe zu Bremen. Die Lage ist besonders attraktiv durch die Nähe zum Bremer Kreuz, das eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen A1 und A27 bietet. Der Bahnhof Sagehorn verbindet Oyten zudem mit der Strecke Bremen-Hamburg, was die Gemeinde ideal für Pendler macht. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Oyten grenzt im Westen an die Bremer Stadtteile Osterholz und Mahndorf, während im Norden, Osten und Südosten der Flecken Ottersberg und im Süden die Stadt Achim liegen. Die Entfernung nach Bremen beträgt etwa 14 Kilometer, was die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort für Menschen macht, die die Ruhe des Landlebens schätzen, aber dennoch die Nähe zur Stadt suchen.

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 236.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Número da propriedade: 25346013 - 28876 Oyten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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