

Oyten

# Modernisiertes Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Garten!

Objektnummer: 24346005



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 796 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24346005
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	153.13 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie



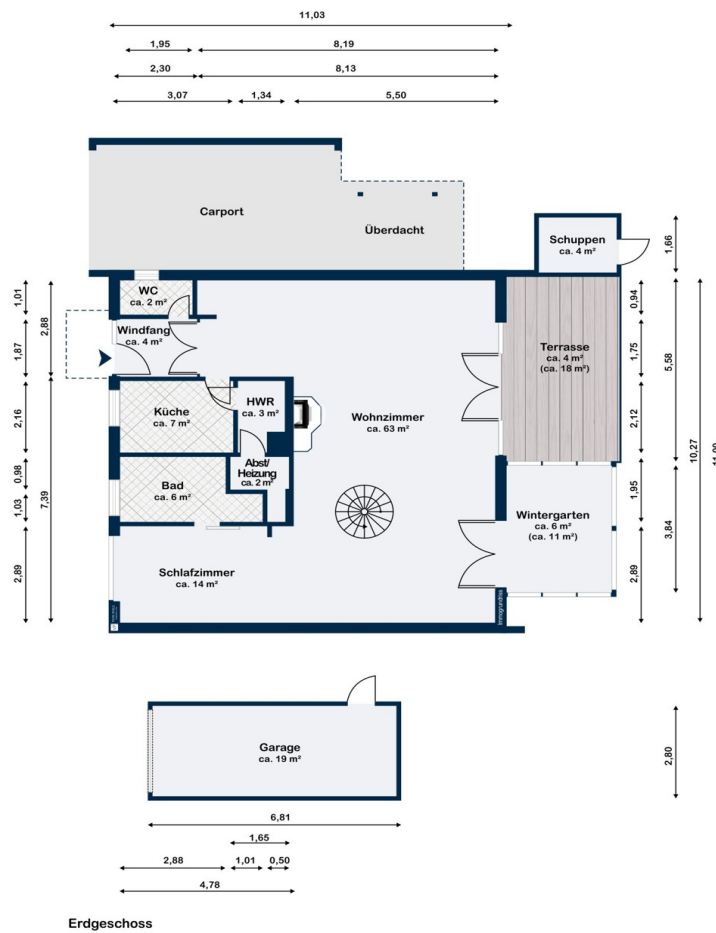
Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Die Immobilie

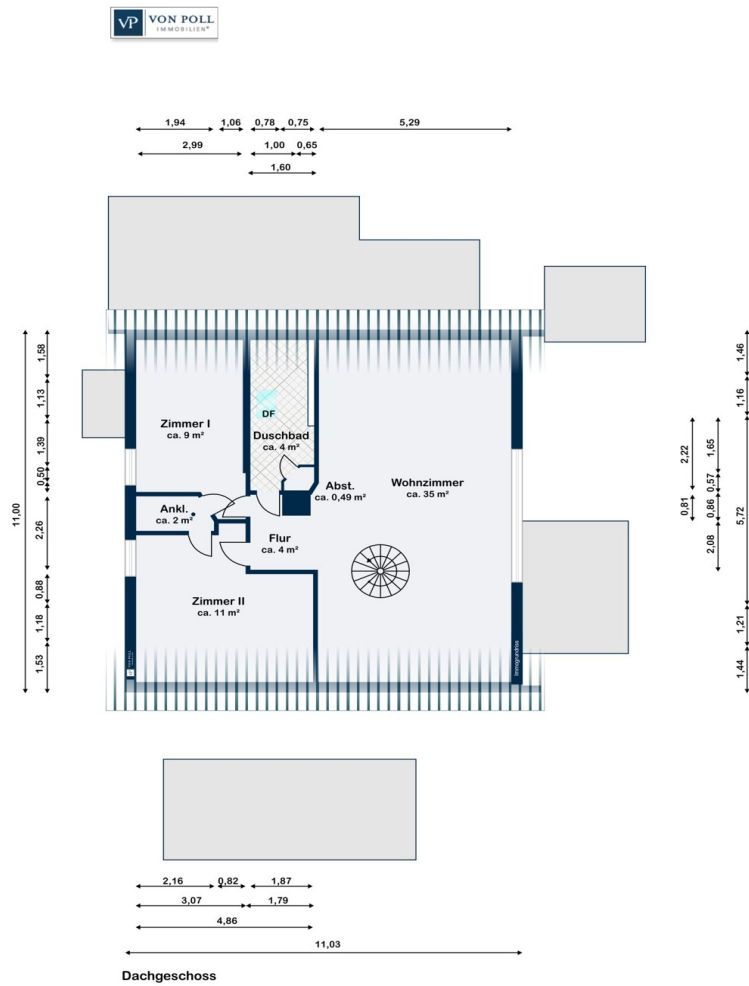


Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

# Grundrisse



Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1979 errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>. Auf einem Grundstück von ca. 796 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie genügend Platz für eine Familie. Das Haus zeichnet sich durch seine gehobene Ausstattungsqualität aus und wurde kontinuierlich modernisiert, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Im Jahr 2015 wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung aller Bäder, Toiletten sowie der Fußböden im Erdgeschoss. Im Jahr 2016 wurden neue elektrische Rollläden mit Funksteuerung installiert, im Jahr 2017 eine neue Einbauküche und die Neugestaltung des Gartens mit einer Bewässerungsanlage von Rainbird im Jahr 2016. Weitere Renovierungen folgten in den Jahren 2017, 2018 und 2019 im gesamten Haus und der Einbau neuer Kunststofffenster im Jahr 2022. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Der offene Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum Entspannen und geselligen Beisammensein. Ein Kamin sorgt für Gemütlichkeit an kühlen Abenden. Zudem stehen eine Garage und ein Carport zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet einen schönen Garten mit einer professionellen Bewässerungsanlage. Eine PV-Anlage wurde im Jahr 2023 installiert, um die Energieeffizienz des Hauses zu verbessern. Die Heizungsanlage wurde 2020 erneuert und wird mit Öl betrieben. Insgesamt präsentiert sich das Einfamilienhaus als ein zeitgemäßes und gut gepflegtes Zuhause mit einer hochwertigen Ausstattung und modernen Annehmlichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die kontinuierlichen Modernisierungen machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Ausstattung und Details

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- 2015: alle Bäder, Toiletten, Fußböden (Fliesen im EG), Teppich im Obergeschoss
- 2016: Rolläden neu, elektrisch mit Funk, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad
- 2016: Neuanlage und Aushub des Gartens mit einer Rainbird-Bewässerungsanlage für den kompletten Garten (vorne und hinten)
- 2016: Zaunanlage neu linke Seite, Gartentür
- 2017: Küche, Vorflur, Esszimmer Fußböden (Fliesen)
- 2017: Neue Einbauküche
- 2018: Glastür Vorflur neu
- 2019: Zaunanlage neu, vorne und Gartentor Carport
- 2020: Heizungsanlage Buderus, Energieträger Öl, 7000 Liter
- 2022: Neue Kunststoffenster 2fach, Küche, Bad
- 2022: professioneller Mückenschutz, Küche, Bad, Schlafzimmer
- 2022: Zaunerneuerung hinten, 2 Meter Höhe
- 2023: PV-Anlage (Marke Energieversum, 5 KW/Pik) mit Speicher (Marke Senec, 2024 neu)
- Kamin
- großzügige Raumaufteilung
- Garage
- Carport

Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Alles zum Standort

Die Lage der Immobilie ermöglicht es, die Ruhe der Natur zu genießen, ohne auf eine besondere Stadtnähe verzichten zu müssen. "Oyten, leben und mehr!" – das ist der treffende Wahlspruch der Gemeinde Oyten. Er drückt das Lebensgefühl der Menschen aus, die mitten im Grünen, aber doch in direkter Randlage zur Hansestadt Bremen leben. Dabei ist die 1972 gegründete Einheitsgemeinde Oyten ein facettenreiches Mosaik, das neben nahezu städtischen Strukturen auch intakte Dorfgemeinschaften und bäuerliche Landwirtschaft beinhaltet. Das Anwesen liegt in der Nähe der Bremer Landesgrenze idyllisch gelegen in einem landwirtschaftlichen Gebiet in der Gemeinde Oyten. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Die Einkaufszentren „Weserpark“ und "Dodenhof" mit ihrem sehr großen Angebot an Geschäften sind in einigen Autominuten sehr schnell zu erreichen. Die Gemeinde Oyten verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und die Dinge des täglichen Bedarfs können in zahlreichen Geschäften in Oyten erledigt werden. Auch eine große Auswahl an Gastronomie sowie Ärztliche Versorgung ist sehr erwähnenswert.

Objektnummer: 24346005 - 28876 Oyten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 153.13 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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 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: 24346005 - 28876 Oyten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

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)