

# WOHNEN & erLEBEN

Immobilien in unserer  
Region und darüber hinaus

Friedrichs IMMOBILIEN  
seit 1946



Seite 23

**WIR KÖNNEN AUCH KÜCHEN  
BÄDER ÜBRIGENS AUCH**

Seite 15

**IMMOBILIEN & STEUERN:  
ALLES RECHTENS?**

Exklusiv-Partner der



Volksbank  
Oldenburg eG



## LICHT MIT LEICHTIGKEIT - ATTRAKTIVE AKZENTBELEUCHTUNG IST EINFACH ZU STEuern UND IM HANDUMDREHEN EINGEBAUT

(epr) Licht kann so einfach sein: Mit intelligenten LED-Modulen sind Installationen schnell und ohne Fachkenntnisse in der Lichttechnik eingebaut und individuell gestaltet. Ausgestattet mit einer innovativen Plug & Play-Technologie lassen sie sich leicht und komfortabel bedienen. Die LED-Module Schlüter-LIPROTEC-EASY bieten nahezu unbegrenzte Anwendungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Sie reichen von Lichtleisten an der Wand über illuminierte Übergänge zwischen Wand und Decke bis zu beleuchteten Spiegeln, Wandscheiben oder Sockelleisten. Dank ihrer Schutzklasse IP 67 können die Module auch im Duschbereich eingesetzt werden. Zur Beleuchtung von Wandnischen stehen

praktische Komplettsätze zur Verfügung, die alle vorgefertigten Komponenten enthalten. LIPROTEC-EASY kann mit bauseitigen Lichtschaltern, aber auch über eine Funkfernbedienung oder per Smartphone oder Tablet gesteuert werden. Dazu wird ein Receiver eingebaut, der über eine Bluetooth-Verbindung mit der kostenlosen App Schlüter-LED-Color-Control bedient wird. Benutzer können die Beleuchtung so individuell regulieren. Die Module erzeugen wahlweise weißes Licht in verschiedenen Farbtemperaturen oder farbiges RGB+W-Licht in mehr als 16 Mio. Farbtönen.

Alle Informationen unter [www.liprotec.de](http://www.liprotec.de) und [www.homeplaza.de](http://www.homeplaza.de).

SCHLÜTER-SYSTEMS KG  
SCHMÖLESTRASSE 7  
DE-58640 ISERLOHN

TEL: 02371 971 343  
SEBASTIAN\_ULKAN@SCHLUETER.DE



# FRIEDRICHS IMMOBILIEN

GESELLSCHAFTER / GESCHÄFTSFÜHRER:



Hartmut Kahlen



Thomas Scheufen



Lüder Kempermann

Überzeugen Sie sich von unserer Kompetenz:

- fachgerechte Wertermittlung inkl. Beratung
- aussagekräftige Exposés
- geschulte, fachkundige Mitarbeiter
- Kaufvertragsabwicklung / Anfertigung von Mietverträgen
- Anzeigenschaltung
- Präsentation der Immobilie über Schaukastenaushänge in Bad Zwischenahn, im Ammerland und in Oldenburg
- Objektbegehung mit Interessenten
- umfangreiche, professionelle Internetdarstellung der Immobilie auf unserer Homepage und diversen Portalen wie z.B. ImmoScout24, ivd24, VR-Immobilien, NWZ Immo, 1A Immobilienmarkt

Zu allen Fragen rund um Vermittlung und Erwerb von Immobilien sind wir gerne Ihr Ansprechpartner.

Rufen Sie uns gerne an: Tel.: **044 03 - 93 39 0** oder **0441 - 97 21 35 0**



Das gesamte Team der Firma Friedrichs Immobilien in Bad Zwischenahn und Oldenburg



Exklusiv-Partner der

 **Volksbank  
Oldenburg eG**



## WOHNHAUS IN HERRLICH RUHIGER LAGE in Bad Zwischenahn-Aschhausen

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Dieses Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude, Remise und Scheune liegt an einer historischen Klinker-Allee auf einem großen Grundstück, das durch altgewachsene Eichen geprägt ist. Das Wohnhaus wurde ca. 1949 errichtet und in Teilbereichen modernisiert. Das Wirtschaftsgebäude (ehem. Bauernhaus) entstand ursprünglich ca. 1776 und bedarf einer Kernsanierung. Nach Rücksprache mit den Behörden besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Massivgebäude umzunutzen und bis zu drei weitere Wohneinheiten zu schaffen. Für Pkw steht die modernisierte Fachwerkremise mit drei Einstellplätzen zur Verfügung. Die ca. 100 Jahre alte Scheune bietet weitere Lager- und Abstellmöglichkeiten.

Das attraktive, eingegrünte Grundstück überzeugt durch seine einmalige Lage in Bad Zwischenahn-Aschhausen und bietet Ihnen eine Oase der Erholung. Eingebettet in Wiesen und Felder liegt das Landhaus in idealer Sonnenausrichtung. Das Zentrum von Bad Zwischenahn mit allen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen ist in wenigen Minuten bequem mit dem Pkw zu erreichen.



### IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Andrea Schrand

Tel.: 0 44 03 – 93 39 16



### IHR ANSPRECHPARTNER

Hartmut Kahlen

Tel.: 0 44 03 – 93 39 0



Baujahr: 1776 / 1949 / 2011

Grundstück: ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5 Zimmer

E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

**Kaufpreis: € 398.000,-**

-keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



## TOP-MODERNISIERTE DOPPELHAUSHÄLFTE in Oldenburg-Kreyenbrück / ruhige Lage

**\*\*\*Ideal für Familien!\*\*\*** Diese vollständig sanierte und modernisierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen im Erdgeschoss ein Wohnzimmer (30 m<sup>2</sup>, mit bodentiefen Fenstern und gemütlichem Kaminofen) mit Zugang zur überdachten Terrasse, eine Küche mit moderner Einbauküche, ein Esszimmer, Duschbad und Nebenräume. Das Obergeschoss umfasst zwei geräumige Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit ausgebauter Loggia und ein Duschbad. Ein großzügiges Gartengrundstück, ein Keller sowie eine Garage mit Fahrrad- und Abstellraum runden das Angebot gelungen ab.

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage mit idealen Verkehrsanbindungen zur Oldenburger Innenstadt. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 6 km; überregionale Bereiche sind über die Anschlussstellen BAB 29 und 293 gut zu erreichen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Scheufen  
Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 0

Baujahr: 1956 / Sanierung 2009-2018  
 Grundstück: ca. 645 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 152 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 5 Zimmer  
 E-Ausweis:  
 Verbrauchsausweis: 166,9 kWh / Erdgas / F  
**Kaufpreis: € 385.000,-**



Carport / Garage



Garten / Park



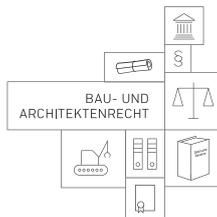
Einbauküche



Keller



Kaminofen



Ganz gleich, ob in Oldenburg, im Nordwesten oder sonstwo in der Bundesrepublik – die Maxime unserer täglichen Arbeit ist es, das Recht unserer Mandanten durchzusetzen. Das kommt nicht von ungefähr, sondern durch jahrelange Erfahrung und Spezialisierung auf allen Ebenen der Juristik. Wann können wir Gutes für Sie tun?

Mehr Infos unter: [www.rae-wandscher.de](http://www.rae-wandscher.de)



**WANDSCHER UND PARTNER**  
 Rechtsanwälte in PartGmbH und Notare  
 Ammerländer Heerstraße 243  
 26129 Oldenburg  
 T. 0441 95018- 0  
 F. 0441 95018- 99  
 E. [mail@rae-wandscher.de](mailto:mail@rae-wandscher.de)  
 W. [rae-wandscher.de](http://rae-wandscher.de)

Rechtsanwälte in PartGmbH und Notare

## DER WERDENDE WOHNUNGSEIGENTÜMER

Vielleicht möchten Sie Wohnungseigentümer werden. Dann sollten Sie vielleicht wissen, was ein „werdender Wohnungseigentümer“ ist. Dieses scheinbar sinnfreie Wortspiel, verweist auf eine durchaus wissenswerte juristische Besonderheit:

Denn tatsächlich ist der „werdende Wohnungseigentümer“ ein feststehender Rechtsbegriff. Es geht darum, dass ein Wohnungseigentümer stets Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist. Der Käufer einer Wohnung wird aber erst dann Eigentümer seiner Wohnung und also Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Insbesondere bei vom Bauträger erworbenen Neubauwohnungen kann es eine durchaus längere Zeitspanne geben, in der Wohnungserwerber die Wohnung bereits bezogen haben, der Eigentumsübergang aber noch nicht abgeschlossen ist - beispielsweise, weil noch Arbeiten an den Außenanlagen oder ähnliche Restarbeiten am Objekt erforderlich sind. In solchen Fällen besteht bereits faktisch eine Gemeinschaft der in dem Objekt lebenden Wohnungserwerber. In praktischen Dingen wie zur Hausordnung oder zu Kostenverteilungen müssen bereits jetzt Entscheidungen getroffen werden.

Hier kommt nun das Rechtskonstrukt der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ ins Spiel.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Ersterwerber einer Wohnung, der im Grundbuch zumindest mit einer sogenannten Auflassungs-

vormerkung zur Sicherung seines Eigentumsanspruchs eingetragen ist und dem der Bauträger schon den Besitz an der Wohnung übertragen hat, ein „werdender Wohnungseigentümer“ geworden ist. Weitere Ersterwerber, bei denen dieselben Bedingungen erfüllt sind, bilden mit dem Ersterwerber die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“.

Das Konstrukt der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“ wird in der Rechtsprechung fortlaufend ergänzt und präzisiert. So war bislang nicht geklärt, ob ein Wohnungsersterwerber auch dann noch „werdender Wohnungseigentümer“ werden kann, wenn die anderen Wohnungsersterwerber bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden, also inzwischen „echte“ Wohnungseigentümer geworden sind. Diese, älteren, Wohnungserwerber bilden dann schließlich schon eine „echte“ Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Bundesgerichtshof hat nun mit Urteil vom 14.2.2020 (BGH, Az: V ZR 159/19) klargestellt, dass auch ein solcher „Nachzügler“ noch „werdender Wohnungseigentümer“ wird und als solcher in an Wohnungseigentümersammlungen teilnehmen kann. Damit ist klar, dass eben auch ein solcher „Nachzügler“ bereits vor seiner Eintragung in das Grundbuch und eben auch schon sofort über Themen wie die Hausordnung oder Kostentragung mitentscheiden darf.

Man sieht, es macht unter Umständen durchaus Sinn zu fragen, wann ein werdender Wohnungseigentümer „werdender Wohnungseigentümer“ wird.



## KOMFORTABLES WOHNHAUS in Bad Zwischenahn / Ohrwege, ruhige Lage

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Dieses gepflegte, komfortable Wohnhaus mit Garage mit vorgelagertem Carport und weiteren Nebengebäuden bietet Ihnen diverse Gestaltungsmöglichkeiten. Es umfasst neben dem lichtdurchfluteten Wohn- und Esszimmer mit großer Südwest-Terrasse weitere sechs Zimmer, Küche, zwei Bäder, Gäste-WC und mehrere Nebenräume. Neben der jetzigen Nutzung als eine Wohneinheit EG/OG könnte im Obergeschoss problemlos eine separate Einliegerwohnung realisiert werden. Das von altgewachsenen Bäumen, Rhododendren und alter Grenzbeplanzung komplett eingegrünte Grundstück in Südwest-Ausrichtung mit großer Terrasse erhöht den Wohnwert.

Sie wohnen absolut ruhig an einer verkehrsberuhigten Nebenstraße in Bad Zwischenahn/Ohrwege. Schulische Einrichtungen, ein breites Spektrum an Dienstleistungen sowie sehr attraktive Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Kur- und Ferienort Bad Zwischenahn und sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.



### IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Kim Pley

Tel.: 0 44 03 – 93 39 17

Baujahr: 1982 / 1998 Dachausbau  
 Grundstück: 645 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 7 Zimmer  
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

**Kaufpreise: € 368.000,-**  
 -keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



Kaminofen



## GERÄUMIGES EIN- BIS ZWEIFAMILIENHAUS in Bad Zwischenahn-Kayhauserfeld / herrliche, naturnahe Lage

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Das Wohnhaus ist zurzeit in eine Erd- und Obergeschosswohnung aufgeteilt, lässt sich jedoch auch als sehr geräumiges Einfamilienhaus nutzen. Das EG teilt sich auf in einen großen Wohn- und Essbereich, weitere 3-4 Zimmer, Küche, zwei Bäder sowie Flur und Windfang. Das OG verfügt über drei Zimmer, Küche, Wannenbad und Flur. Weiterhin stehen ein Teilkeller, Garage mit seitlichem Carport, Geräteraum sowie der Spitzboden zur Verfügung. **Die Grundstücksfläche kann im hinteren Bereich unter Umständen in zwei weitere Baugrundstücke aufgeteilt werden.**

Der Kur- und Ferienort Bad Zwischenahn ist sehr gut mit dem Fahrrad oder dem Pkw zu erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer Entfernung. Alle Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken usw. sind in Bad Zwischenahn vorhanden. Beste Verkehrsverbindungen bestehen nach Oldenburg und zur BAB A 28 / Anschlussstellen Neuenkrüge und Zwischenahner Meer.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 – 93 39 20

Baujahr:	1965 / 1974 / 1986
Grundstück:	4.029 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 215 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8 Zimmer
E-Ausweis:	
Bedarfsausweis:	287,9 kWh / Gas / H

**Kaufpreise: € 425.000,-**  
-keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



Keller

# inspirieren - beraten - gestalten

Seit mehr als 40 Jahren haben wir die Antwort auf die vielen individuellen Fragen zu einem Bauprojekt. Ob An- oder Umbau, Aus- oder Neubau: Smit Fliesen ist Ihr Ansprechpartner für Fliesen und viele weitere Produkte rund ums Bauen, Renovieren und Verschönern.



Unsere Fachberater entwickeln gemeinsam mit Ihnen in unserer Ausstellung maßgeschneiderte Projekte – unter gezielter Berücksichtigung neuester Technik und aktueller Designs.

Ihr Team von Smit Fliesen



- ◆ Fliesen und Terrassenplatten
- ◆ Naturstein und Fensterbänke
- ◆ Öfen und Gaskamine

- ◆ Parkett und Laminat
- ◆ Kork- und Designböden
- ◆ Türen



**Alfred Smit  
Fliesen- und Baustoffhandel GmbH & Co.KG**

Feldlinie 9 ◆ 26160 Bad Zwischenahn/Kayhauserfeld  
Tel.: +49 (0)44 03 - 62 90-0 ◆ Fax: +49 (0)44 03 - 62 90-49  
E-Mail: [info@smit-fliesen.de](mailto:info@smit-fliesen.de) ◆ [www.smit-fliesen.de](http://www.smit-fliesen.de)

## Unsere Öffnungszeiten:

Montag - Freitag: 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr

Warenausgabe: ab 7:30 Uhr

Samstag: 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr





## PRAKTISCH & SCHÖN

Die Sanierung eines Badezimmers verursacht Aufwand, Schmutz und Kosten. Umso besser ist es da, daß man dafür nicht nur eine sterile Nasszelle erhalten muss, die ihre Funktion erfüllt, sondern auch ein weiteres Highlight im Haus bekommen kann.

Durch die richtigen kleinen Entscheidungen während der Planung lassen sich zahlreiche Mehrwerte schaffen, durch die das neue Bad zur Wohlfühlzone werden kann. Viele dieser Entscheidungen verteuern das Projekt überhaupt nicht oder nur geringfügig gegenüber einem „Standard“-Badezimmer.

Es beginnt bei der Wahl der richtigen Fliesen. Sie beeinflussen maßgeblich das Gesamtbild und die vermittelte Stimmung. Mit der richtigen Oberfläche reduzieren Sie zudem die Rutschgefahr und schaffen die besten Voraussetzungen für eine hohe Reinigungsfreundlichkeit.

Eine fugenlose Dusche und ein schmutzabweisender Fugmörtel können ebenfalls ihren Beitrag zur Pflegeleichtigkeit leisten. Profile in abgestimmten Farben oder sogar mit enthaltener Beleuchtung bieten den perfekten Kantenabschluß. Glasprofile können direkt in die Fliesen mit eingearbeitet werden, so daß sich Trennscheiben filigran integrieren.

Mit den richtigen Unterbauplatten können unkompliziert und individuell Trennwände und Verkleidungen erstellt werden. Fächer werden darin wunschgemäß platziert. Die Dusche kann ebenerdig begehrbar und

ohne Stolperkante erstellt werden, und durch die passende Rinne können selbst großformatige Fliesen im gesamten Bodenbereich einheitlich verlegt werden. Auf keinen Fall sollte man auf die Möglichkeit verzichten, warme Füße in seinem neuen Wohlfühlbadezimmer zu bekommen. Durch zahlreiche Alternativen gibt es für jede Anforderung die perfekte Erwärmung. Sie werden überrascht sein, wie gering die erforderlichen Aufbauhöhen für Duschrinnen und Fußbodenerwärmungen sind.

Wir würden uns über Ihren Besuch in unserer Ausstellung freuen, bei dem wir Ihnen alle Möglichkeiten für den größtmöglichen Mehrwert für Ihr Projekt direkt vorstellen können.

Ihr Team von Smit Fliesen





## RESTHOFSTELLE MIT NEBENGEBÄUDEN

in Edewecht-Husbäke / 4,45 ha Ackerland als Zukaufsfläche vorhanden

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Dieser Resthof mit dem teilweise renovierungsbedürftigen Landhaus und dem angrenzenden, zum Teil sanierungsbedürftigen Stall- und Wirtschaftsgebäude mit einem eingegründeten Hof- und Gartengrundstück bietet einem Erwerber mit handwerklichen Fähigkeiten vielseitige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Das Landhaus mit je einer Wohnung im Erd- und Dachgeschoss bietet ausreichend Platz für zwei Familien. Der mit dem Wohnhaus verbundene Stalltrakt ermöglicht eine Vieh- und Pferdehaltung.

Der benachbarte Gemeindeort Edewecht bietet optimale Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten und verfügt über sämtliche Schulstufen sowie über Fachärzte, Apotheken, Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe vielfältiger Art. Die Stadt Oldenburg ist über die angrenzende B 401 am Küstenkanal in wenigen Minuten zu erreichen.



### IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Andrea Schrand

Tel.: 0 44 03 – 93 39 16

Baujahr: 1962 / 1974 / 1980

Grundstück: 5.765 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 220 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6 Zimmer

E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

**Kaufpreis: € 189.000,-**

(Kaufpreis Acker-Zukaufsfläche auf Anfrage)

-keine Käuferprovision-



Garten / Park



Keller



## EIGENTUMSWOHNUNG ZUR KAPITALANLAGE in Bad Zwischenahn / fußläufig zum Zwischenahner Meer

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Diese unbefristet vermietete Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss teilt sich auf in einen Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang, Schlafzimmer, separate Küche, Wannen- / Duschbad sowie zwei Abstellräume. Im Spitzbodenbereich steht weitere Fläche zur Nutzung zur Verfügung. Die gesamte Wohnanlage, bestehend aus zwei Häusern, vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Hervorzuheben ist die einzigartige Lage. Das Objekt befindet sich am Ende einer absolut ruhigen Sackgasse, direkt im bevorzugten Kurzentrum. Das Zwischenahner Meer, das Wellenbad mit Wellnessbereich, der Kurpark und die Flaniermeile sowie Ärzte, Apotheken, Einkaufseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 – 93 39 20

Baujahr: 1979  
 Grundstück: nach Miteigentum  
 Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2 Zimmer  
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

**Kaufpreis: € 192.500,-**  
 -keine Käuferprovision-



## OBIC – die Berater.

*Wir helfen Ihnen weiter – Mitglieder der Partnerschaft.*

Voss Schnitger Steenken Bünger & Partner stehen für kompetente persönliche Begleitung in allen Phasen der Unternehmensentwicklung. Haben Sie engagierte Pläne für die Zukunft? Wollen Sie ein Unternehmen gründen, erweitern, umstrukturieren oder die Nachfolge regeln? Anspruchsvolle Problemstel-

lungen benötigen erfahrene Berater. 22 Partner von Voss Schnitger Steenken Bünger & Partner begleiten Sie als Fachleute für Steuerberatung, Rechtsberatung (insbesondere im Wirtschaftsrecht), Betriebscontrolling und Unternehmensberatung.

### UMFASSENDE DIENSTLEISTUNG

- Alles aus einer Hand
- Lohnbuchhaltung
- Finanzbuchhaltung
- Anlagenbuchhaltung
- Bilanzbuchhaltung
- Unterstützung der Unternehmer bei schwierigen Problemstellungen
- Entlastung der Unternehmer bei Routinearbeiten
- Umfassende Betreuung mittelständischer und freiberuflicher Mandanten

Im Rahmen der Kooperation mit der OBIC Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft können zusätzlich folgende Dienstleistungen angeboten werden:

- Wirtschaftsprüfung
- Abschlussprüfung
- Beratungen zur innerbetrieblichen Organisation
- Finanzierungs- und Sanierungsberatung
- Due Diligence- und Fairness-Opinion-Prüfungen

**VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER**  
STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTG MBB

**OBIC**  
*SteuerRecht*

Ammerländer Heerstraße 231 · 26129 Oldenburg · Tel.: 04 41 - 97 16 - 0 · E-Mail: vssb@obic.de  
Weitere Beratungsbüros in Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)

[www.obic.de](http://www.obic.de)

"Profitieren Sie von den Branchenkenntnissen unserer Berater."



**Björn Brüggemann**

Steuerberater, Diplom-Finanzwirt (FH), ist Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.) und Partner bei VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER in Oldenburg

## IMMOBILIEN UND STEUERN: ALLES RECHTENS? RECHTSBEHELFS-EMPFEHLUNGEN

Wer eine Immobilie besitzt oder erwerben möchte, kommt an den verschiedensten Stellen mit dem Steuerrecht in Kontakt. Hier möchten wir in loser Reihenfolge auf nach unserer Auffassung bedeutsame, gegenwärtig beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängige Rechtsfragen rund um die Immobilie aufmerksam machen. Wenn einer dieser Fälle auch auf Ihren Sachverhalt zutrifft, können Sie mit Hinweis auf das jeweilige Aktenzeichen des Verfahrens gegen entsprechende Steuerbescheide Einspruch einlegen.

### **Veräußerung eines Gebäudes mit Arbeitszimmer (BFH IX R 27/19)**

Der Bundesfinanzhof wird in diesem Verfahren die Frage zu beantworten haben, ob der auf ein Arbeitszimmer entfallende Gewinn bei der Veräußerung einer selbstgenutzten Immobilie der Einkommensteuer unterliegt.

### **Aufteilung der Anschaffungskosten Grund und Boden / Gebäude (BFH IX R 26/19)**

Im Revisionsverfahren stellt sich die Frage, ob die vom Bundesfinanzministerium (BMF) zur Verfügung gestellte und von den Finanzämtern regelmäßig angewendete „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“ bei der Aufteilung eines vertraglich vereinbarten Kaufpreises auf Grund und Boden sowie das Gebäude für Zwecke der AfA-Bemessung zugrunde gelegt werden kann. Der Senat hat das BMF zum Beitritt zu diesem Verfahren aufgefordert

### **Kürzere Abschreibungsdauer nachweisbar? (BFH IX R 25/19)**

Zu klären ist, wie der Nachweis einer kürzeren als der gesetzlich angenommenen Nutzungsdauer eines ver-

mieteten Wohngebäudes erbracht werden kann, um eine höhere bzw. schnellere Abschreibung zu erreichen.

### **Rückabwicklung von Baukrediten (BFH VIII R 30/19)**

Wenn ein Darlehensvertrag widerrufen wird, können Ausgleichsansprüche entstehen. Fraglich ist dann, ob es sich bei Zahlungen einer Bank aufgrund eines Vergleichs zur Abgeltung der gegenseitigen Ansprüche aus dem Widerruf von Darlehensverträgen um steuerpflichtige Kapitalerträge handelt.

### **Stellplatzvermietung an Wohnungsmieter mit Umsatzsteuer? (BFH V R 41/19)**

Ist die Vermietung von Stellplätzen an Wohnungsmieter umsatzsteuerpflichtig (mit der Folge des Vorsteuerabzuges) oder teilt die Stellplatzvermietung als Nebenleistung das steuerliche Schicksal der umsatzsteuerfreien Wohnungsvermietung?

### **Erbschaftsteuerbefreiung des Familienheims (BFH II R 46/19)**

Erbt ein Ehegatte oder Lebenspartner das Eigenheim des Erblassers und nutzt es dann unverzüglich zu eigenen Wohnzwecken, ist der Erbanfall insoweit von der Erbschaftsteuer befreit. Der BFH soll nun klären, ob die Befreiung auch dann erfolgt, wenn der Erbe das Objekt erst nach einer dreijährigen Renovierungsphase bezieht.

Bei Fragen zu diesen oder anderen Verfahren sprechen Sie uns gerne an!



Sie finden uns im Oldenburger Beratungs- und Innovations-Center (OBIC) im Stadtteil Wechloy, direkt an der Autobahnabfahrt. Seit 1967 sind wir spezialisiert auf die umfassende Beratung in allen betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen und unternehmensrechtlichen Fragen.



## NEUBAU-MEHRFAMILIENHAUS (KFW-55) in zentraler, begehrter Lage in Edewecht

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Hier entstehen insgesamt sechs Eigentumswohnungen. Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zeichnen sich aus durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre moderne Ausstattung in Verbindung mit einer Fahrstuhlanlage. Alle Wohnungen verfügen jeweils über eine sonnige Terrasse bzw. einen Südwest-Balkon. Große Fenster (3-fach-Verglasung) sorgen für viel Tageslicht und maximalen Wohnkomfort. Alle Wohnungen sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet (Einzelraumregelung). Es sind ausreichend Pkw-Stellplätze für Bewohner und Besucher vorhanden.

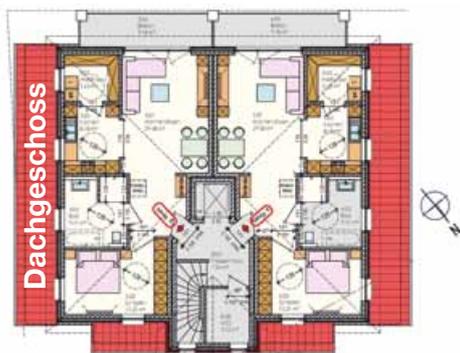
Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, sämtliche Schulstufen, Fachärzte und Apotheken sowie Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Es besteht außerdem eine bequem fußläufige Busverbindung zur alten Residenzstadt Oldenburg.



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 – 93 39 20



Fertigstellung: Sommer 2021  
 Grundstück: 813 m<sup>2</sup> nach Miteigentum  
 Wohnfläche: ca. 68-87 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2-3 Zimmer  
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

**Kaufpreis: € 215.000,- bis € 254.500,-**  
 -keine Käuferprovision-





## GEMÜTLICHES EINFAMILIENHAUS in Sackgassenlage in Edeweicht, Zentrumslage

Dieses ansprechende Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über ein schönes Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Süd-Terrasse, Küche, Hauswirtschaftsraum mit Vorratsraum, Gäste-WC, einen Heizungsraum sowie eine Diele. Im Obergeschoss finden Sie ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein helles Bad. Der Dachboden ist komplett ausgebaut und somit vielseitig nutzbar. Weiterhin können wir auf eine Garage mit angrenzendem Abstellraum verweisen. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, zum Südwesten ausgerichtet und nicht einsehbar. Hier können Sie wunderbar entspannen und die Ruhe genießen.

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie einige Einkaufsmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden und überwiegend bequem mit dem Fahrrad zu erreichen.



**IHRE ANSPRECHPARTNERIN**

Margarete Max

Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 15



Baujahr: 1989  
 Grundstück: 394 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 106 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 4 Zimmer  
 E-Ausweis:  
 Verbrauchsausweis: 95,2 kWh / Gas / C

**Kaufpreis: € 239.000,-**



Carport / Garage



Garten / Park



## NEUBAU-ARCHITEKTENHAUS in beliebter Wohngebietslage in Bad Zwischenahn

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Das Erdgeschoss dieses attraktiven Neubau-Einfamilienhauses ist unterteilt in einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Arbeitszimmer, Duschbad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Eingangsdiele. Über ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Duschbad und separates WC verfügen Sie im Obergeschoss. Weiterhin können wir auf eine großzügige Terrasse in Südwest-Ausrichtung sowie einen Carport verweisen.

Das Kur- und Ortszentrum mit allen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen und das Zwischenahner Meer sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ebenso sind direkte Anbindungen zum weitläufigen Wege- und Radwandernetz des Ammerlandes vorhanden.



**IHR ANSPRECHPARTNER**

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 – 93 39 20



Baujahr: 2020  
 Grundstück: 549 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>  
 Nutzfläche: ca. 17 m<sup>2</sup>  
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben!

**Kaufpreisvorstellung: € 529.000,-**  
 -keine Käuferprovision-





## BESTENS ETABLIERTER GASTHOFBETRIEB in Wiefelstede-Nuttel / werbewirksame Lage

Dieser über Generationen inhabergeführte Gasthof wurde 1962 errichtet und in den Jahren 1980 und 1993 erweitert. Insgesamt stehen im Erdgeschoss ca. 550 m<sup>2</sup> Gastraum-, Saal- und Nutzfläche zur Verfügung. Das OG bietet zusätzlich eine großzügige Betreiberwohnung. Weiterhin stehen ein Teilkeller sowie Garagen zur Verfügung. Auf dem großen Grundstück befindet sich außerdem ein vermietetes Scheunengebäude (u. a. Antiquitätenhandel). Der Gasthof soll aus Altersgründen veräußert werden. Gerne ist der jetzige Eigentümer bereit, einem fachlich versierten Erwerber in der Übergangsphase behilflich zu sein. Aber auch eine branchenfremde, anderweitige Nutzung ist aufgrund der gut frequentierten Lage denkbar.

Das Zentrum von Wiefelstede erreichen Sie nach wenigen Minuten, ebenso den Residenzort Rastede. Auch viele Oldenburger Gäste wissen die Nähe und die Qualität der Veranstaltungen zu schätzen. Die BAB-Anschlussstelle Rastede der A 29 ist nur wenige Autominuten entfernt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 – 93 39 20

Baujahr:	1962 / 1980 / 1993
Grundstück:	3.516 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 551 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 131 m <sup>2</sup>
E-Ausweis:	
Bedarfsausweis:	171,4 kWh / Gas / F

Den Kaufpreis und weitere Details teilen wir Ihnen gern auf Anfrage mit!



Carport / Garage



Garten / Park



Keller



Kamin



### Öffnungszeiten:

Montag - Freitag: 7 - 17 Uhr  
oder nach Vereinbarung

# ullmann tischlerei

> Möbel > Bauelemente > Objekteinrichtungen



## ALLES AUS EINER HAND

Beratung »  
Entwurfsplanung »  
Bemusterung » Aufmaß  
Ausführungsplanung »  
Produktion » Montage »  
Wartung



# WOHNLÖSUNGEN DIE ZU IHNEN PASSEN

## UNSER ANSPRUCH SEIT 30 JAHREN.

Trautes Heim Glück allein! - so einfach kann die Grundlage für eine entspannende und geruhige Freizeit sein. Unsere individuelle Wohnraumplanung ermöglicht Ihnen das Leben in einer Wohlfühlumgebung. Durch eine ganzheitliche Betreuung mittels zielführender Stilberatung, unterstützt durch ein umfangreiches digitales Bildarchiv, einen gedruckten Katalog, sowie 300 qm Ausstellungs-

fläche schaffen wir für Sie individuelle Lösungen mit dem Flair des Besonderen. Zur perfekten handwerklichen Umsetzung steht Ihnen das Know-how der größten und modernsten Tischlerei Oldenburgs zu Diensten. Für jedes Aufgabengebiet stellen wir den erfahrenen Fachmann. Sowohl für schnelle und simple als auch für anspruchsvollste Lösungen.

## DER ERSTE EINDRUCK ZÄHLT

### EIN BLICK INS HAUS VERRÄT MEHR ALS MAN VERMUTEN KÖNNTE.

Es ist wie so oft im Leben; wir begegnen jemandem oder sehen etwas, und bevor wir bewusst reagieren können, haben uralte Mechanismen in unserem Kopf schon über Sympathie oder Abneigung entschieden. Was generell für unsere ganze Umgebung zutrifft, gilt im Wohnraum umso mehr. Wir dokumentieren über die Einrichtung unseren Geschmack und, ein Stück weit, unsere Einstellungen und Werte. Die Atmosphäre der

Inneneinrichtung ist es, was der Besucher von uns zu spüren bekommt. Neben allen anderen technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist dies ein wichtiges Argument für eine professionelle Wohnberatung. Mit der Schaffung hochwertiger und individueller Wohnräume und Möbel sowie der Nachhaltigkeit durch eine präzise Planung, legen Sie den Grundstein für Glück und (Wohn-)Gesundheit zu einem fairen Preis.



## AUSSTELLUNG

### Lebensräume mit Holz gestalten

In unseren modern gestalteten Ausstellungsräumen und dem Planungszentrum beraten wir Sie umfangreich über die verschiedenen Materialien wie Hölzer bis hin zu Glas, Metall, Stein, edelste Furniere und Textilien. Übersicht für den Bereich Fenster - Haustüren, Treppen, Gleittüren und Möbel erhalten Sie an unseren Musterzentren und in unseren Produktkatalogen. In unserem großen Bildarchiv können Sie sich mit uns schöne Beispiellösungen über einen Bildschirm ansehen.

## PRODUKTION

### Ein Ort Voll Handwerk & Technik

Ein Team von aktuell 35 Mitarbeitern, darunter 6 Tischlermeister und 6 Auszubildende, arbeitet auf dem neuesten Stand der Technik, in einer bestens ausgestatteten Werkstatt.

Auf Ihren Besuch freut sich das Team der Ullmann Holzwerkstätten.

Unsere allgemeinen Öffnungszeiten - Produktionszeiten:

Mo. - Fr. 07:00 - 17:00 Uhr

Nach Vereinbarung sind wir auch Abends und am Samstag für Sie da. Verfasser und Bilder: Ullmann Holzwerkstätten



## GERÄUMIGES WOHNHAUS MIT GARAGE in Apen-Augustfehn / Bokelermoor, ländliche Lage

**\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\*** Sie möchten mit Ihrer Familie in ruhiger, idyllischer Lage im Grünen wohnen und dennoch nicht auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten? Sind Sie handwerklich geschickt und wollen Ihr neues Heim nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten und einrichten? Dann ist dieses großzügige Wohnhaus das Richtige für Sie! Es eignet sich mit einer Vielzahl an Räumlichkeiten sowohl für das Wohnen zweier Generationen unter einem Dach als auch zur Nutzung für eine große Familie. Auch Gartenfreunde kommen hier auf ihre Kosten, denn auf dem großen Grundstück bieten sich viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ebenso ist hier eine Kleintierhaltung möglich, denn Sie verfügen über ein Nebengebäude und eine 3.640 m<sup>2</sup> große, rückwärtige Grünfläche. Hier können Sie die Ruhe und Erholung in einer ländlichen, idyllischen Lage im Grünen mit nur wenigen Nachbarn genießen und haben dennoch kurze Wege zu allen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen im Zentrum von Augustfehn, das Sie in wenigen Pkw-Minuten erreichen. Augustfehn verfügt außerdem über einen Bahnhof der DB und der Nordwestbahn.



**IHRE ANSPRECHPARTNERIN**

Andrea Schrand

Tel.: 0 44 03 – 93 39 16



**IHRE ANSPRECHPARTNERIN**

Kim Pleyn

Tel.: 0 44 03 – 93 39 17



Baujahr: ca. 1981 / 1991  
 Grundstück: 6.504 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: ca. 266 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 10 Zimmer  
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

**Kaufpreis: € 265.000,-**  
 -keine Käuferprovision-



Ländereien



Carport / Garage



Garten / Park



Kamin



## ATTRAKTIVE PRAXIS- / BÜROFLÄCHE in Bad Zwischenahn / zentral in der Ammerland-Passage

Diese bezugsfreie, helle Praxis- / Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss der „Ammerland-Passage“ in Bad Zwischenahn. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde 1984 erbaut, laufend instandgehalten und befindet sich daher in einem gepflegten Zustand. Die Praxis bietet Ihnen einen großzügigen Empfangsbereich mit Tresen, vier Behandlungs- oder Sprechzimmer, ein Wartezimmer, ein behindertengerechtes Kunden-WC, eine Küche, Hauswirtschaftsraum, zwei große Abstellräume und ein Duschbad. Der Personenaufzug ermöglicht den Kunden einen unbeschwerter Zugang zur Praxis.

Die bevorzugte, erstklassige Lage direkt im stark frequentierten Zentrum unseres Kur- und Ferienortes Bad Zwischenahn bietet für diverse Branchen eine lukrative Etablierungsmöglichkeit und gleichfalls eine interessante Kapitalanlage. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die unterschiedlichsten Branchen und Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf sowie für außergewöhnliche Konsumgüter.



### IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Margarete Max

Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 15

Baujahr: 1984 / 1986  
 Grundstück: 3.722 m<sup>2</sup> nach Miteigentum  
 Nutzfläche: ca. 138 m<sup>2</sup>  
 E-Ausweis:  
 Bedarfsausweis: 205,2 kWh / Gas

Kaufpreis: € 269.000,-  
 mögl. Mietertrag: € 13.248,- p.a.



Behinderten-  
freundlich



Fahrstuhl



Keller



## HOCHWERTIGE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN in Oldenburg-Nadorst / ruhige Lage

### \*\*\*TOP-Ausstattung!\*\*\*

\*\*\*Keine Käuferprovision!\*\*\* Hier entstehen zwei Häuser mit jeweils vier Eigentumswohnungen. Die Wohnungen in KfW-55-Bauweise verfügen jeweils über einen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Terrasse bzw. Dachterrasse, ein Schlafzimmer, modernes Bad und Abstellraum. Die Erdgeschosswohnungen werden zusätzlich mit einem Gäste-WC ausgestattet. Sie werden schlüsselfertig inkl. Malerarbeiten errichtet und sind ideal geeignet sowohl zum Selbstbezug als auch für Kapitalanleger.

Die hochwertigen Neubau-Eigentumswohnungen entstehen in Oldenburg-Nadorst in fußläufiger Entfernung zum Flöteiteich, an dem Sie in den Sommermonaten auch ein Freibad besuchen können. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Pkw oder dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. Alle Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sowie Ärzte und diverse Restaurants sind ebenfalls bequem erreichbar.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Scheufen  
Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 0



### IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Margarete Max  
Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 15

Fertigstellung: Dez. 2020 / Jan. 2021  
Wohnfläche: ca. 68-77 m<sup>2</sup>  
Zimmer: jeweils 2 Zimmer  
E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

**Kaufpreise: auf Anfrage**  
-keine Käuferprovision-



## EXKLUSIVE KOMFORT-EIGENTUMSWOHNUNGEN im Park der ehemaligen Villa Bornemann in Hude

Hier entstehen drei baugleiche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 33 Eigentumswohnungen (jeweils 8 Eigentumswohnungen sowie drei beeindruckende Penthouse-Wohnungen). Die 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 61-66 m<sup>2</sup>) und die 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 97-102 m<sup>2</sup>) verfügen alle über eine Dachterrasse, eine Loggia oder eine Terrasse und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine gepflegte Außenanlage und Pkw-Stellplätze runden dieses Angebot in gelungener Weise ab.

Die hier zum Kauf angebotenen Wohnungen entstehen an einem erstklassigen, zentralen Standort in Hude. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte sowie Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Hude verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Scheufen  
Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 0



### IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Margarete Max  
Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 15

Fertigstellung:	Herbst 2020 / Sommer 2021
Grundstück:	ca. 3995 m <sup>2</sup> nach MEA
Wohnfläche:	ca. 61-102 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2-3 Zimmer
E-Ausweis:	
Bedarfsausweis:	20,8 kWh/Gas u. Strom-Mix/A+

**Kaufpreise: € 238.000,- bis € 401.000,-**



Fahrstuhl



Energiesparhaus



Garten / Park

“WIR KÖNNEN  
AUCH  
KÜCHEN!,,

JETZT  
ALLES  
INKLUSIVE

*Wir beraten Sie gerne!*

Vereinbaren Sie jetzt ihren  
persönlichen **BERATUNGSTERMIN:**

WSM: 04944 -960 - 171 OL: 0441 - 99 90 - 465

[www.kuechen.moebel-buss.de](http://www.kuechen.moebel-buss.de) 

#### LIEFER-SERVICE

Termingerechte Lieferung, ganz  
nach Ihren persönlichen Wünschen.

#### MONTAGE-SERVICE

Schnelle, akkurate und professionelle  
Montage.

#### ANSCHLUSS-SERVICE

Fachgerechter Anschluss von Wasser und  
Abwasser an die Versorgungsleitung.

#### ELEKTRO-ANSCHLÜSSE

Anschluss der Elektrogeräte von unserem  
Fachpersonal.

#### LEBENSLANGER SERVICE

Für Ihre neue Küche stehen wir Ihnen jederzeit  
mit Rat und Tat zur Seite - ein Küchen-Leben lang.

geliefert, montiert, angeschlossen: an vorhandenen  
Bauanschlüssen. Insellieferung gegen Aufpreis.

Bäder  
ÜBRIGENS  
AUCH...



**MÖBEL**

**KÜCHEN**

**BUSS**

**MÖBEL BUSS Einrichtungshaus GmbH & Co. KG**  
Oldeweg 2 · 26135 Oldenburg · Tel. 0441 9990 - 400  
Mo. – Sa. 09.30 – 19.00 Uhr  
[info@moebel-buss.de](mailto:info@moebel-buss.de) · [www.moebel-buss.de](http://www.moebel-buss.de)

# „WIR KÖNNEN AUCH KÜCHEN!“

...Bäder übrigens auch.

Von morgens bis abends, ist das Bad immer wieder Anlaufstelle für alle Familienmitglieder und auch Gäste gehen im Badezimmer ein und aus. In unserem Einrichtungshaus planen wir Ihre Wohlfühloase, passend zu Ihrer Wohn- und Lebenssituation. In seinem Badezimmer möchte man den Alltag vergessen und sich entspannen können. Deshalb ist es uns wichtig, dass wir mit Ihnen ein Badezimmer planen, das auf Ihre individuellen Vorlieben und Wünsche abgestimmt ist.

Ebenso gilt dies für Küchen, der Ort im Haus, in dem das Leben stattfindet, ob mit Freunden einen Espresso trinken, oder mit der Familie die gemeinsame Mahlzeit einnehmen. Die Anschaffung einer neuen Einbauküche oder eines neuen Bades ist etwas ganz Besonderes, daher ist eine sorgfältige Planung unbedingt erforderlich. Unser Team aus Küchen- und Bad-Fachberatern steht Ihnen hierfür mit Freude und Fachkompetenz sehr gern zur Verfügung und unterstützt Sie bei der Verwirklichung Ihres individuellen Badezimmers oder Ihrer Küche.



Wir nehmen uns viel Zeit für Sie und planen Ihre Räumlichkeiten mit Hilfe eines modernen 3D Planungsprogrammes. Somit erhalten Sie eine detaillierte Vorstellung von Ihrer neuen Traumküche oder Ihrem neuen Bad. Damit Sie die Maßsicherheit haben, wird jedes Bad, bzw.

jede Küche von uns bei Ihnen Zuhause ausgemessen. Die Farb- und Materialberatung, die Gestaltung der Küche oder des Bades, die Auswahl der Einbaugeräte – alles wird auf Ihre individuellen Wünsche abgestimmt.



## PLANUNGS *Checkliste*

- » Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?
- » Wie sind die Maße von Ihrem Raum?
- » Wo liegen die Anschlüsse?
- » Welcher Stil gefällt Ihnen?
  - Modern
  - Landhaus
  - Klassisch
- » Welche Farben gefallen Ihnen?
- » Wie viel Stauraum benötigen Sie?
- » Wie hoch ist Ihr Budget?





## BARRIEREFREIES WOHNEN: KERNSANIERTE VILLA im Park der Residenz Marienhude

Zur Vermietung stehen sieben barrierefreie 2-Zimmer-Apartments in dieser denkmalgeschützten Stadtvilla direkt in einem idyllischen Park. Die Villa wurde mit viel Liebe zum Detail aufwändig restauriert. In den hellen und freundlichen Apartments wurde hochwertiger Vinyl-Fußboden in Holzönen verlegt. Ein barrierefreies Duschbad in jeder Wohnung sowie ein eigener Pkw-Stellplatz in unmittelbarer Nähe der Villa runden das Mietangebot ab. Einige Apartments bieten zusätzlich einen großen Balkon. Ein Fahrstuhl wurde nachträglich in die Villa eingebaut, sodass barrierefreies Wohnen gewährleistet ist. Im Erdgeschoss der Villa wird eine Tagespflegeeinrichtung des DRK mit 17 Plätzen eröffnet.

Die Villa befindet sich an einem erstklassigen, zentralen Standort in Hude im Landkreis Oldenburg. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte sowie Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Hude verfügt über einen Bahnhof mit Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.



### IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Scheufen  
Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 0



### IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Lucie-Marie Gerlach  
Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 24

Fertigstellung:	Herbst 2020
Grundstück:	ca. 20.000 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 18 - 61 m <sup>2</sup> vorbehaltlich Grundrissänderung
Zimmer:	2-Zimmer-Apartments
E-Ausweis:	nicht erforderlich, da Objekt denkmalgeschützt

Mietpreise: € 267,00 – € 918,00 mtl.  
-zzgl. Nebenkosten-



Ländereien



Gästebereich



Behinderten-  
freundlich



Fahrstuhl



Denkmalschutz



Garten/Park



Keller



**Dani Kerber**  
Baufinanzierungsberater  
dani.kerber@volksbank-oldenburg.de  
Tel.: 0441 2222-2218



**Lennart Köhn**  
Baufinanzierungsberater  
lennart.koehn@volksbank-oldenburg.de  
Tel.: 0441 2222-2219

## **VOLKSBANK OLDENBURG EG VERTEIDIGT TITEL!** ZUM ZWEITEN MAL SIEGER IM BANKENTEST „BERATUNG BAUFINANZIERUNG“ IN OLDENBURG

Qualität und Kompetenz haben in Oldenburg für Beratungen bei Baufinanzierungen eine Top-Adresse und zwar dieselbe wie bereits in 2019: Die Volksbank Oldenburg eG hat erneut von unabhängigen, renommierten Bankentestern des Deutschen Instituts für Bankentests GmbH ein „Sehr gut“ als Bestnote erhalten.

Die Untersuchungen der Beratungsqualität bei Banken und Sparkassen sollen dem Bürger eine realistische und hochwertige Orientierungshilfe bei der Wahl der Bankverbindung für Baufinanzierungen sein. Für die Durchführung objektiver, neutraler und kompetenter Tests ist das Deutsche Institut für Bankentests GmbH Lizenzpartner von DIE WELT.

Für die Tests vor Ort reisen Profis der Bankenbranche durch Deutschland, um die Besten der Besten ausfindig zu machen. Die besonders geschulten Tester blicken auf viele Jahre Entwicklung und Erfahrungen in der Bankenbranche zurück.

### **Der Qualitätstest**

Die Ausgangssituation ist in der jeweiligen Region das „Mystery Shopping“ – eine wissenschaftlich basierte Untersuchungsmethode, bei der ein Tester einen Beratungstermin vereinbart oder unangemeldet eine Beratung zu verschiedenen Themen oder Produkten wünscht. Der Testkunde gibt z.B. an, dass er für seinen Sohn, der hier studiert und auch hier wohnhaft bleiben möchte, eine Eigentumswohnung kaufen will. Die kostet rund 220.000 Euro und ca. 100.000 Euro sollen davon finanziert werden.

Zur Beurteilung der fachlichen Qualität des Bankinstituts und des Beraters dienen 26 Kriterien. Dies sind insbesondere die Kriterien, die Privatpersonen bei einer Baufinanzierung für „sehr wichtig“ bzw. „wichtig“ halten.

Es geht zuerst um die Freundlichkeit und die Atmosphäre, dann um die entscheidenden strategischen Punkte, ob der Bankberater die richtige Analyse vornimmt. Dabei sind nicht nur die Wünsche des Kunden zu berücksichtigen, sondern auch dessen individuelle, persönliche

Lebenssituation. Pläne, Ziele, Wünsche, Vorhaben, Einkommenssituation, Ausgaben und das zur Verfügung stehende ersparte Kapital – insbesondere für die Finanzierung. Nutzt der Kunde alle Vorteile wie zum Beispiel staatliche Förderungen, Prämien und Zulagen oder gibt es Optimierungsbedarf bei Krediten und Versicherungen?

Wie sieht die Zukunftsplanung des Kunden bzw. der angehörigen Familie aus?

Sind die Aussagen auch verständlich und nachvollziehbar? Kann der Kunde bei den ausgehändigten Produktunterlagen und Informationen alles auf einen Blick erkennen? Werden Aussagen zur Sicherheit oder Risiken der Finanzierung gemacht? Passen die Preise für die Finanzierung im Vergleich zum Wettbewerb? Und bleiben keine Fragen mehr übrig, die beantwortet werden müssen? Das macht den Unterschied.

### **Die beste Beratung bei Baufinanzierungen**

In der Kundenberatung stellen sich Banken und Sparkassen schon lange auf die individuelle Kundensituation ein. Jedoch gibt es besonders große Unterschiede bei der Qualität der Kundenberatung. Und zum Preis-Leistungsverhältnis gehört nicht nur der „Werbezinsatz“, der für viele Kunden letztendlich nur der „Wunschzinsatz“ bleibt.

Die zurzeit noch anhaltend niedrigen Zinsen für Baufinanzierungen sind oft ausschlaggebend sich den Traum von den eigenen vier Wänden (Wohneigentum) erfüllen zu können. Wichtig ist dabei eine qualifizierte Beratung, die insbesondere Sicherheit und günstige Zinsen für die gesamte Darlehenszeit bietet.

Die Finanzierung eines Hausstraums oder der Traumwohnung muss zudem auch Sonderkreditprogramme des Staates und des Landes berücksichtigen, um das beste Ergebnis für den Kunden bieten zu können.

Das bietet die Volksbank Oldenburg eG. Ein weiteres Mal bestätigt durch Brief und Siegel.



Lange Straße 8/9 · 26122 Oldenburg  
info@volksbank-oldenburg.de · www.volksbank-oldenburg.de

Verfasser: Volksbank Oldenburg eG



## VON WEGEN „AUS DER LUFT GEGRIFFEN“ – INNOVATIVE EINBLASDÄMMUNG LIEFERT OPTIMIERTEN WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ BEI GERINGEM ARBEITSAUFWAND

(epr) Keine Frage: Jedes Bestandshaus kommt irgendwann in die Jahre. Meist sind steigende Heizkosten ein Zeichen dafür, dass die Dämmung von Fassade oder Dach nicht mehr ganz zeitgemäß ist und über eine Sanierung nachgedacht werden sollte. Wer sich hier für das innovative Verfahren der Einblasdämmung mit Ecofibre entscheidet, kann mit wenig Aufwand eine messbare Verbesserung der Dämmwerte erzielen. Das Unternehmen aus Bremen hat sich auf Einblasdämmstoffe, z. B. Stein- oder Glaswolle, spezialisiert. Diese werden via Luftdruck in Hohlschichten – etwa von zweischaligem Mauerwerk, Holzrahmenbau, Geschosdecke oder Dachkonstruktion – eingeblasen, und zwar über kleine Löcher in Wand oder Decke. Eine großformatige Öffnung von Bauteilen findet nicht statt, weshalb sich

die Technik sogar für einen Einsatz im Denkmalschutz qualifiziert. Die in kurzer Zeit eingeblasene Dämmschicht bringt eine effektive Verbesserung der U-Werte mit sich, was sich wiederum positiv auf die Heizkosten auswirkt. Und nicht nur das: Auch die Luftschallübertragung lässt sich verringern, im Gebäude wird es spürbar ruhiger. Als Sicherheits-Plus sind Dämmmaterialien wie Steinwolle mit einem Schmelzpunkt über 1.000 °C nicht brennbar. Das heißt, die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile verbessert sich. Ecofibre hilft, die individuell passende Dämmlösung oder -ergänzung für das Gebäude zu finden. Speziell geschulte Betriebe bringen diese fachgerecht ein. Mehr unter [www.ecofibre.de](http://www.ecofibre.de) und [www.homeplaza.de](http://www.homeplaza.de).

ECOFIBRE DÄMMSTOFFE GMBH  
ARSTERDAMM 72  
DE-28277 BREMEN

TEL: 0421 684686-70  
MARKUS.RAMBERG@ECOFIBRE.DE



# IMPRESSUM / AGB

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, eine Zwischenvermietung bzw. -verpachtung bleibt vorbehalten. Jeder Auftraggeber für einen An- bzw. Verkauf, für eine An- bzw. Vermietung usw. hat die ortsüblichen Gebühren zu entrichten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Angebote und Mitteilungen von uns auf jeden Fall vertraulich zu behandeln und diese nicht ohne schriftliche Zustimmung von uns an Dritte weiterzugeben. Firmen dürfen Angebote, Mitteilungen usw. nur für sich und ihre Betriebsangehörigen verwenden. Sie sind verpflichtet, die Betriebsangehörigen vor Bekanntgabe der Objekte darauf hinzuweisen, dass die Angebote nach Maßgabe dieser Geschäftsbedingungen provisionsfähig sind, vertraulich behandelt werden müssen und dass Verhandlungen nur über uns geführt werden dürfen. Die Betriebsangehörigen sind insoweit Erfüllungsgehilfen der betr. Firma. Bei Einhaltung dieser Bedingungen ist die Firma gegenüber uns nicht provisionsfähig. Bei Nichtbeachtung dieser Bedingungen können wir jeweils Schadenersatz in Höhe der für das betr. Objekt ortsüblichen Maklergebühr verlangen, wenn ein Vertrag ohne Mitwirkung von uns über das betr. Objekt zustande kommt. Wir sind berechtigt, Auskunft über Namen und Anschrift der Betriebsangehörigen zu verlangen, denen Angebotsangaben zugänglich gemacht wurden.

Wir haben Anspruch auf Provision, wenn und sobald infolge unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein rechtsgültiger Vertrag zustande gekommen ist, auch wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf des Maklervertrages erfolgt. Die Maklergebühr ist grundsätzlich im Zeitpunkt des für die Kontrahenten rechtsverbindlichen Vertragsabschlusses fällig und zahlbar. Wird uns ein gebührenpflichtiger Abschluss nicht mitgeteilt, dann beginnt die Verjährungsfrist hinsichtlich unseres Gebührenanspruchs erst mit dem Ablauf des Jahres zu laufen, in dem wir von dem Abschluss Kenntnis erhalten. Dieses gilt auch dann, wenn der Auftraggeber irrtümlich den Abschluss für nicht gebührenpflichtig hielt.

Alle Gebühren und die Mehrwertsteuer werden ortsüblicherweise grundsätzlich vom Käufer, Mieter oder Pächter getragen. Sollte der Gesetzgeber die jeweils gültige Mehrwertsteuer ändern, so ändern sich auch entsprechend die Gebühren. **Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG:** Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma Friedrichs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma Friedrichs Immobilien-GmbH grundsätzlich nicht teil. Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>. **Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO** Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

## Nachweis-/ bzw. Vermittlungsgebühren

Wir haben Anspruch auf Provision, wenn und sobald infolge unseres Nachweises oder unserer Vermittlung ein rechtsgültiger Vertrag zustande gekommen ist, auch wenn der Vertragsabschluss erst nach Ablauf des Maklervertrages erfolgt. Die Maklergebühr ist grundsätzlich im Zeitpunkt des für die Kontrahenten rechtsverbindlichen Vertragsabschlusses fällig und zahlbar. Wird uns ein gebührenpflichtiger Abschluss nicht mitgeteilt, dann beginnt die Verjährungsfrist hinsichtlich unseres Gebührenanspruchs erst mit dem Ablauf des Jahres zu laufen, in dem wir von dem Abschluss Kenntnis erhalten. Dieses gilt auch dann, wenn der Auftraggeber irrtümlich den Abschluss für nicht gebührenpflichtig hielt.

Alle Gebühren und die Mehrwertsteuer werden ortsüblicherweise **im Verkaufsfall** grundsätzlich vom Käufer, **im Vermietungsfall Kraft Gesetz vom Vermieter oder Verpächter** getragen. Sollte der Gesetzgeber die jeweils gültige Mehrwertsteuer ändern, so ändern sich auch entsprechend die Gebühren.

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

**Verbraucherwiderrufsbelehrung bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen mit Ausnahme von Verträgen über Finanzdienstleistungen – Informationspflicht nach § 312d Abs. 1 BGB i. V. m. Art. 246a § 2 Abs. 2 S. 2 EGBGB**

**Widerrufsrecht** Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: **Friedrichs Immobilien GmbH · Büro Bad Zwischenahn: Georgstraße 2 A · 26160 Bad Zwischenahn · Tel. 04403-93 39 0 · Fax 04403-93 39 39 · Büro Oldenburg: Lange Straße 91 · 26122 Oldenburg · Tel. 0441-97 21 35 0 · Fax 0441-97 21 35 49 · E-Mail: [info@immobilien-friedrichs.de](mailto:info@immobilien-friedrichs.de)** mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs** Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Verantwortlich für die Immobilienangebote und den Vertrieb

Friedrichs Immobilien GmbH

Büro Bad Zwischenahn

Georgstraße 2 A · 26160 Bad Zwischenahn

Tel. 04403-93 39 0 · Fax 04403-93 39 39

Büro Oldenburg

Lange Straße 91 · 26122 Oldenburg

Tel. 0441-97 21 35 0 · Fax 0441-97 21 35 49

[info@immobilien-friedrichs.de](mailto:info@immobilien-friedrichs.de) · [www.immobilien-friedrichs.de](http://www.immobilien-friedrichs.de)

Exklusiv-Partner der



Sie finden uns auf:



WIR SIND  
PREMIUM-PARTNER-PLUS  
DER



- Gestaltung/ Druck/ Anzeigenverkauf

Pro Mod Deters GmbH

Agentur für Werbung und Design

Kirchstraße 95 · 42553 Velbert

Tel. +49 (0) 20 53 - 426 789 0

Fax +49 (0) 20 53 - 426 789 19

[info@pmd-agentur.de](mailto:info@pmd-agentur.de) · [www.pmd-agentur.de](http://www.pmd-agentur.de)

- Verantwortlich für Anzeigen, redaktionelle Inhalte und Fotos/Grafiken sind die jeweiligen Verfasser auf den Seiten.

Das Urheberrecht des Magazins "Wohnen & erLeben" (Gestaltung und Namen) liegen ausschließlich bei der Pro Mod Deters GmbH. Die Weitergabe an Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



**DIE  WELT**

Juni 2020

**SIEGER BANKENTEST**  
– Beratung Baufinanzierung –

— **Volksbank  
Oldenburg eG** —  
8 Banken in Oldenburg

Deutsches Institut für  
Bankentests GmbH  
[www.difb.net](http://www.difb.net)

**DIE  WELT**

April 2019

**SIEGER BANKENTEST**  
– Beratung Baufinanzierung –

— **Volksbank  
Oldenburg eG** —  
9 Banken in Oldenburg

Deutsches Institut für  
Bankentests GmbH  
[www.difb.net](http://www.difb.net)

**Titelverteidiger!**

**Morgen  
kann kommen.**

**Wir machen den Weg frei.**

**Volksbank  
Oldenburg eG**

