

Ausgabe Winter 2020

WOHNEN & erLEBEN

Immobilien in unserer
Region und darüber hinaus

Friedrichs **IMMOBILIEN**
seit 1946

Seite 11
PRAKTISCH & SCHÖN
SANIERUNGEN DES BADEZIMMERS

Seite 21
WOHNLÖSUNGEN,
DIE ZU IHNEN PASSEN.

Titelangebot Seite 4

Exklusiv-Partner der



**Volksbank
Oldenburg eG**



VIER JAHRESZEITEN, EIN DACH – MITEINER HOCHWERTIGEN LAMELLENÜBERDACHUNG WIRD AUCH DER WINTER ZUR TERRASSENZEIT

(epr) ob Garten, Terrasse oder Balkon – wenn erste Schneeflocken sanft die Nase kitzeln, dann hat auch unser outdoor-Wohnzimmer seinen Reiz. Gut geschützt vor zu viel weißer Pracht, Wind und Nässe sind wir dabei durch ein hochwertiges FLEDMEEx®-Lamellendach für die Terrasse von AllwetterdachESco®. Es bietet stets optimalen Schutz – vor zu großer UV-Strahlung und Hitzestau genauso wie vor dem nächsten Regen- oder Schneeschauer, denn es ist zwölf Monate im Jahr ohne Einschränkungen nutzbar. Im Sommer sorgen die geöffneten Lamellen für frische Luft, im Winter bleibt das Dach geschlossen. Dabei hält es Schneelasten bis 460 Kilogramm pro Quadratmeter stand. Gleichzeitig

entstehen dank der Lamellen, die sich stufenlos einstellen lassen und das Tageslicht nicht komplett aussperren, helle, freundliche Rückzugsorte. Die Fledmex® De luxe mit Thermolamelle® bietet überdies die beste Isolierung und macht die Terrasse damit zu jeder Jahreszeit zur perfekten Wohlfühloase. Erhältlich sind die Lamellendächer „made in Germany“ in transparenter, teiltransparenter, glasklarer und lichtundurchlässiger Ausführung. Noch Zweifel? Auch die Besucher der Allianz Arena in München schützt rund ums Jahr ein FLEDMEEx®-Lamellendach.

Mehr unter www.fledmex.com und www.gardenplaza.de.

HERAUSGEBER
AllwetterdachESco GmbH
oesterweg 6 | DE-59469 Ense Höingen
www.fledmex.com

ANSPRECHPARTNER
Herr Peter Bange
Telefon: 02938 9778-13
E-Mail: bange@fledmex.com



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





ERSTKLASSIGES LANDHAUSANWESEN mit Mehrzweckhalle in Bad Zwischenahn-Petersfehn

*****Keine Käuferprovision!***** Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit! Dieses Landhaus in stilvoller und hochwertiger Bauweise verfügt auf zwei Wohnebenen über zehn große, lichtdurchflutete Zimmer, zwei Wohnküchen, zwei Vollbäder (im EG behindertengerecht), zwei Gäste-WC's und diverse Nebenräume. Die große Mehrzweckhalle bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Fahrzeug- / Oldtimerhalle); hinzu kommen eine große Doppelgarage mit Werkstatt sowie eine weitere Doppelgarage. Die Wohnung im OG kann als Einliegerwohnung genutzt werden. Das Haus verfügt außerdem über eine große, teilüberdachte Südwest-Terrasse mit angrenzendem Teich sowie über zwei große Loggien. Das Grundstück ist komplett eingegrünt und von außen kaum einsehbar.

Die Ortschaften Petersfehn I und II der Gemeinde Bad Zwischenahn verfügen über eine vielfältige Infrastruktur; Kindergarten und Grundschule. Bemerkenswert ist ebenfalls die verkehrsgünstige Lage zur Stadt Oldenburg (mit Linienbusverbindung) und nach Bad Zwischenahn.



IHR AnSPREcHPARTnER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 – 93 39 20

Baujahr:	1974 / 1982 / 1993
Grundstück:	5.275 m ²
Wohnfläche:	ca. 390 m ²
Zimmer:	11 Zimmer
E-Ausweis:	
Bedarfsausweis:	168,6 kWh / Gas / D

Kaufpreis: € 850.000,-
-keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



Einbauküche



Kamin



REETGEDECKTES BAUERNHAUS in Huntorf – nahe Oldenburg und Elsfleth

*****Keine Käuferprovision!***** Wohnen im Grünen! Lassen Sie sich von der idyllischen Ruhe verzaubern! Dieses reetgedeckte Bauernhaus mit „Groot Dör“ bietet Ihnen folgende Räumlichkeiten: Über die große, teilweise zurückgebaute Wirtschaftsdiele (285 m²) erreichen Sie den nach Westen gerichteten Wohnteil. Alle Wohnräume gruppieren sich um die einladende Eingangsdiele. Des weiteren stehen Ihnen ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC mit Durchgang zum weiterführenden Vorrats- und Lagerraum zur Verfügung. Die Immobilie verfügt über einen Gartenbereich mit angrenzenden Weideflächen. Außerdem steht Ihnen die Option offen, eine Maschinenhalle und / oder eine Grünfläche für Pferdehalter (ca. 5.300 m²) zusätzlich zu erwerben.

Dieses Bauernhaus befindet sich auf einer denkmalgeschützten Wurt (erhöhter, historischer Wohnplatz / „Moorriem“) zwischen der ehemaligen Seefahrerstadt Elsfleth (9 km) und der Universitätsstadt Oldenburg (13 km) in einer friedlichen, ruhigen Lage.



IHR AnSPREcHPARTnER

Thomas Scheufen

Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 0



IHRE AnSPREcHPARTnERIn

Patrizia Gath

Tel.: 0 44 1 – 97 21 35 27

Baujahr: 1798 / ab 2012 modernisiert
 Grundstück: 1.200 m² bis 7.340 m²
 Wohnfläche: ca. 144 m² + Wirtschaftsdiele
 Zimmer: 5 Zimmer
 E-Ausweis:
 Bedarfsausweis: 341,0 kWh / Heizöl / H

Kaufpreis: € 287.000,-

-keine Käuferprovision-

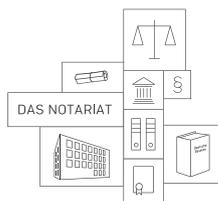
(weiterer Gebäude- und Flächenankauf mögl.-)



Denkmalschutz



Garten / Park



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



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

W. rae-wandscher.de

Rechtsanwälte in PartGmbH und Notare

UNWIRKSAME SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSEL - MUSS DER MIETER BEZAHLEN?

Mietrecht: Verwerfungen durch die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen von Rechtsanwalt und Notar René Castagna

Obwohl sicherlich allorts angenommen wurde, dass durch die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zu der Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln aus dem Jahr 2015 alle Fragen geklärt seien, schafft es die Rechtsprechung doch immer wieder, neue Fragen aufzuwerfen. Ein praktisches Problem stellt sich durch zwei Entscheidungen des BGH aus Juli 2020.

Schönheitsreparaturklausel unwirksam

Zur Erinnerung: im März 2015 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Vermieter die Schönheitsreparaturen nicht mehr durch Formulklausel auf den Mieter übertragen kann, wenn die Mietsache bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist, es sei denn, dem Mieter wäre ein angemessener Ausgleich – z.B. ein Mietnachlass - dafür geleistet worden.

Wenn eine solche Klausel unwirksam ist, tritt der gesetzliche Regelfall ein, das heißt, der Vermieter hat die Schönheitsreparaturen vorzunehmen. So war es auch im hiesigen Fall.

Vermieter muss renovieren

Allerdings hat der Bundesgerichtshof am 08.07.2020 in zwei Entscheidungen folgendes festgestellt: solange bei Vertragsbeginn eine unrenovierte Wohnung vorlag, ist dieser Zustand der „Sollzustand“ der Wohnung, selbst wenn die Parteien eine (unwirksame) Schönheitsreparaturklausel vereinbart haben. Das heißt aber auch: wenn der Vermieter Renovierungen vornimmt,

müsste er eigentlich nur soweit renovieren, bis wieder derselbe Zustand vorliegt, der bei Vertragsbeginn vorlag und damit vertragsgerecht ist. Das ist in der Regel aber unpraktisch, weil jede Renovierung zu einer „frisch renovierten“ Wohnung führt. Dadurch erhalte der Mieter eine Wohnung, deren Dekorationszustand über dem vertraglich geschuldeten Niveau liege. Daher sei es angemessen, dass der Mieter sich an den Kosten beteiligt, wobei nach dem Bundesgerichtshof eine hälftige Kostenbeteiligung angemessen sei (BGH NZM 2020, 704 Rn. 45).

Mieter muss (auch) bezahlen

Diese Rechtsprechung hat natürlich Folgen, denn sie führt bei konsequenter Anwendung zu bemerkenswerten Ergebnissen: Wenn der Vermieter nach Auszug des alten Mieters renoviert hätte, damit er eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbaren kann, müsste er die Kosten für die Renovierung selbst und allein zahlen. Nimmt er eine unwirksame Klausel in den Vertrag auf, muss er zwar (auch) renovieren, bekommt aber die Hälfte der Kosten erstattet.

Konsequenterweise wird diese hälftige Kostenbeteiligung immer bestehen bleiben, denn jedes Mal, wenn der Vermieter renoviert, führt er einen Zustand herbei, der besser ist, als geschuldet.

Als Fazit lässt sich daher derzeit nur festhalten: aus Vermietersicht ist die „Tür“ zu einer Kostenbeteiligung der Mieter an den Schönheitsreparaturen wieder ein Stück aufgegangen. Es bleibt abzuwarten, wie lange dies so bleibt.



WOHNHAUS MIT FERNWÄRMETECHNIK in Randlage von Westerstede

*****Keine Käuferprovision!***** Dieses teilweise renovierungsbedürftige Wohnhaus mit Garage verfügt im Erdgeschoss über ein sonniges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse mit angrenzender Teichanlage, Esszimmer, Küche mit Einbauküche und Nebeneingangstür, Gästezimmer / Büro, Gäste-WC sowie Eingangs- und Flurbereich. Das Obergeschoss bietet zwei Zimmer, ein geräumiges Wannen- / Duschbad sowie einen Abstellraum und den Flurbereich. Insgesamt bietet sich die Immobilie für einen 1- bis 3-Personen-Haushalt an. Teilweise ist der Spitzboden als weiterer Wohnraum ausgebaut; ansonsten steht dieser als Abstellfläche zur Verfügung.

Das Objekt befindet sich nordwestlich von Westerstede in Linswege / Linswegerfeld. Die Entfernung zum Zentrum von Westerstede beträgt ca. 5 km und zum Kur- und Erholungsort Bad Zwischenahn ca. 13 km. Das Zentrum der Universitätsstadt Oldenburg ist nach ca. 29 km erreicht.



IHR AnSPREcHPARTnER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 - 93 39 20

Baujahr:	1996
Grundstück:	593 m ²
Wohnfläche:	ca. 121 m ²
Zimmer:	5 Zimmer
E-Ausweis:	
Bedarfsausweis:	144,1 kWh / Fernwärme / E

Kaufpreis: € 224.000,-
-keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



Einbauküche



GEPFLEGTES WOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE in Barfel-Harkebrügge / Wohngebietslage

*****Keine Käuferprovision!***** Dieses ansprechende Einfamilienhaus verfügt über eine gelungene Raumaufteilung und bietet Ihnen viel Platz. Das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer mit angrenzender, überdachter Terrasse bildet das Herzstück. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem eine geräumige Küche, Hauswirtschaftsraum, Eingangsdiele und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss ist unterteilt in drei großzügige Schlafräume, Büro, ein helles Großraumbad und den Flurbereich. Die Doppelgarage verfügt über ein elektrisch betriebenes Tor sowie Geräteraum und ein Duschbad. Der Dachboden des Wohnhauses bietet viel Abstellfläche.

Das Ortszentrum von Barfel mit allen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, den Harkebrügger See, den Barfußpark, Ärzte und Apotheke sowie die Grundschule und den Kindergarten erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad sowie mit dem Pkw. Gute Verkehrsanbindungen bestehen in alle Richtungen.



IHRE AnSPREcHPARTnERIn

Andrea Schrand

Tel.: 0 44 03 - 93 39 16

Baujahr: 2001
 Grundstück: 919 m²
 Wohnfläche: ca. 157 m²
 Zimmer: 5 Zimmer
 E-Ausweis:
 Verbrauchsausweis: 86,5 kWh / Gas / C

Kaufpreis: € 329.000,-
 -keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park

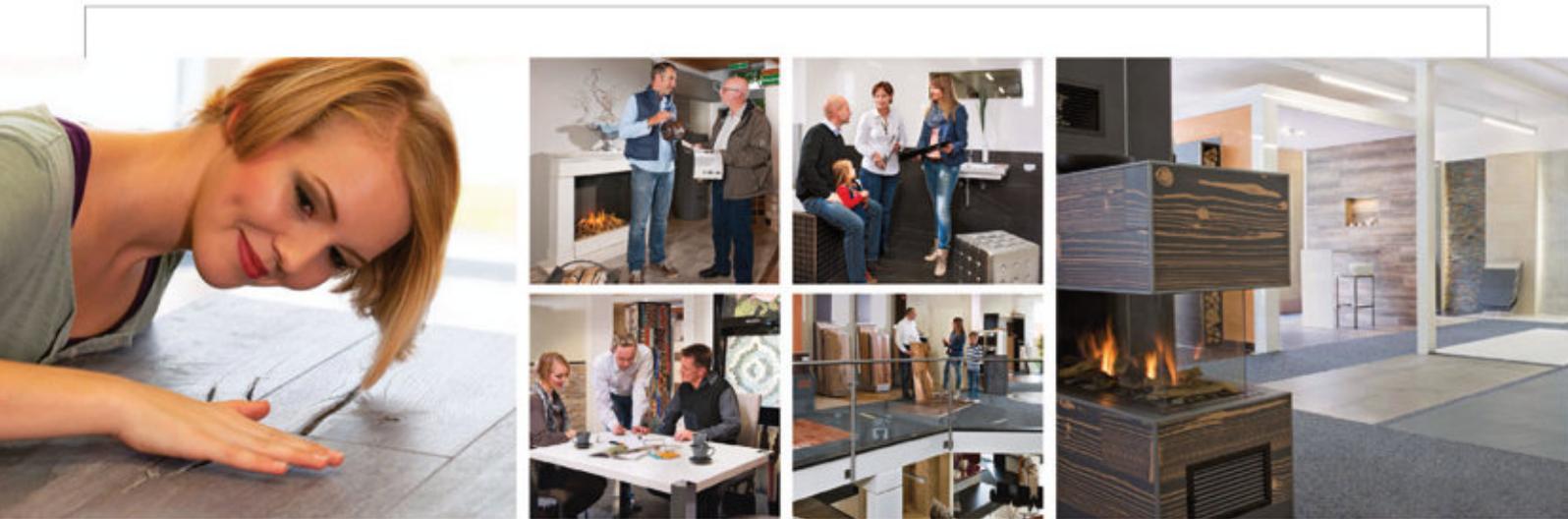
inspirieren - beraten - gestalten

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

Unsere Öffnungszeiten:

Montag - Freitag: 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr

Warenausgabe: ab 7:30 Uhr

Samstag: 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr



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 ◆ www.smit-fliesen.de





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





KAPITALANLAGE! DOPPELHAUS MIT 2 CARPORTS in Edewecht / ruhige, zentrale Wohnlage

*****Keine Käuferprovision!***** Die baugleichen Doppelhaushälften verfügen im Erdgeschoss jeweils über ein Wohn- und Esszimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Diele, Gäste-WC, Windfang und Abstellraum. Im Obergeschoss befinden sich jeweils drei Schlafzimmer, ein Vollbad und der Flur. Weiterhin stehen den Bewohnern je ein Carport mit angrenzendem Abstellraum sowie ein Garten mit Terrasse zur Verfügung. Derzeit sind beide Doppelhaushälften unbefristet und ungekündigt an langjährige Mieter vermietet.

Bequem und fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichen Sie diverse Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, schulische Einrichtungen sowie das Ortszentrum von Edewecht. Weiterhin bestehen kurze Anbindungen zum Kur- und Ferienort Bad Zwischenahn (ca. 6 km) sowie zur Universitätsstadt Oldenburg (ca. 13 km) auch über den öffentlichen Nahverkehr.



IHRE AnSPRECHPARTNERIn

Kim Pleyn

Tel.: 0 44 03 - 93 39 17

Baujahr: 1993
 Grundstück: 844 m²
 Wohnfläche: je ca. 112 m²
 Zimmer: je 4 Zimmer
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

Kaufpreis: € 445.000,-
 -keine Käuferprovision-



Carport / Garage



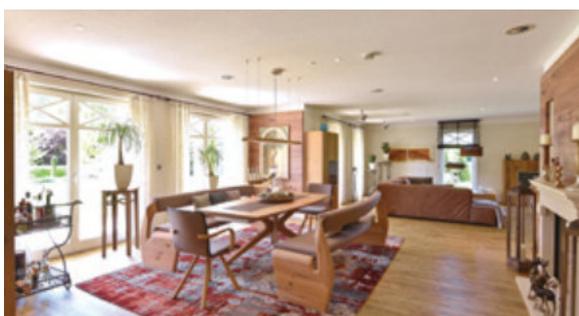
Garten / Park



MEDITERRANES WOHNDOMIZIL in herrlich ruhiger, zentraler Lage von Ostrhauderfehn

*****Keine Käuferprovision!***** Mit diesem außergewöhnlichen Domizil können Sie auf höchstem Niveau Ihren Wohntraum verwirklichen. Hochwertige Baumaterialien, zukunftssichere Technik, viele Detaillösungen und Annehmlichkeiten sowie die herrliche Lage erfüllen u. E. auch höchste Ansprüche. Die markante Immobilie verfügt u. a. über einen ca. 80 m² großen Wohn- und Essbereich mit Gaskamin und herrlichem Ausblick in das großzügige Gartengrundstück, ein sehr geräumiges Bad mit Doppel-Whirlpool und separatem Wellnessbereich mit Sauna sowie eine Garage für 4 Pkw. Ein bauseits vorbereiteter Schacht ermöglicht die Nachrüstung mit einem Lift zum Obergeschoss.

Die unauffällige, an Wiesen angrenzende und doch zentrale Lage in Ostrhauderfehn rundet dieses Immobilienangebot gelungen ab. Die Entfernung zur schönen Kreisstadt Leer beträgt ca. 20 Pkw-Minuten, in die beliebte Residenzstadt Oldenburg ca. 30 Minuten und nach Bremen mit dem nächsten Flughafen ca. 60 Minuten.



IHR AnSPRECHPARTNER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 - 93 39 20

Baujahr: 2008
Grundstück: 2.958 m²
Wohnfläche: ca. 358 m²
Zimmer: 6 Zimmer
E-Ausweis:
Verbrauchsausweis: 60,8 kWh / Gas / B

Kaufpreis: auf Anfrage

-keine Käuferprovision-



Gästebereich



Carport / Garage



Garten / Park



Sauna



Kamin



OBIC – die Berater.

Wir helfen Ihnen weiter – Mitglieder der Partnerschaft.

Voss Schnitger Steenken Büniger & 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 Büniger & 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 BÜNIER & PARTNER

STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTG MBB



Ammerländer Heerstraße 231 · 26129 Oldenburg · Tel.: 0441-9716-0 · E-Mail: vssb@obic.de
Weitere Beratungsbüros in Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)

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

STEUERVERGÜNSTIGUNGEN FÜR WOHNUNGEN

WISSENSWERTES FÜR IMMOBILIENBESITZER

Bereits durch das „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ vom 04.08.2019 wurde eine Sonderabschreibung von jährlich 5% neben der normalen Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den drei folgenden Jahren für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen eingeführt (§ 7b EStG).

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 im Steuerrecht“ vom 22.12.2019 wurde eine Steuerermäßigung für nach dem 31.12.2019 begonnene energetische Maßnahmen, die in der „Energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung“ (ESanMV) vom 07.01.2020 geregelt sind, eingeführt (§ 35c EStG).

Bei der vergünstigten Überlassung von Wohnraum an Nahestehende war bisher die sog. 66%-Grenze zu beachten, um eine Kappung des Werbungskostenabzugs zu vermeiden. Im vorliegenden Entwurf des Jahressteuergesetzes 2020 (JStG 2020) ist vorgesehen, zukünftig bei Vereinbarung einer Miete zwischen 50% und 66% der ortsüblichen Marktmiete eine Überschussprognose einzufordern. Fällt diese positiv aus, erfolgt ein ungekürzter Werbungskostenansatz, anderenfalls nur ein gekürzter Ansatz. Der Bundesrat hat indessen angeregt, auf eine Überschussprognose zu verzichten.

Haben Grundstückskäufer und -verkäufer in der notariellen Urkunde eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits vorgenommen, hat die Finanzverwaltung diese anzuerkennen, wenn sie nicht nur zum Schein erfolgt

und/oder offensichtlich unzutreffend ist. Für derartige Fälle hat die Finanzverwaltung eine im Internet abrufbare Rechenhilfe entwickelt, deren Tauglichkeit gegenwärtig Gegenstand eines Rechtsstreits vor dem Bundesfinanzhof (BFH) ist (Az. IX R 26/19).

Übersteigen die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung einer zur Einkünfteerzielung genutzten Immobilie aufgewendeten Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung die Grenze von 15% der Gebäudeanschaffungskosten, liegen grundsätzlich anschaffungsnahe Herstellungskosten vor, die nur über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden können. Die Entscheidung des BFH, nach der Aufwendungen vor Anschaffung des Grundstücks nicht einzubeziehen sind (Az. IX B 121/19), will der Gesetzgeber im Rahmen des JStG 2020 wieder „kassieren“.

Soweit teilweise fremdfinanzierte Immobilien auch der Einkünfteerzielung dienen, ist bei der Finanzierung darauf zu achten, dass die Gebäudeteile, die der Einkünfteerzielung dienen, gezielt mit Fremdmitteln finanziert werden, da anderenfalls der Schuldzinsenabzug versagt wird. Der BFH hat hier unlängst die restriktive Verwaltungsauffassung bestätigt (Az. IX R 1/18).

Nachdem die Regierungskoalition übereingekommen war, die Grunderwerbsteuer zu reformieren, lassen die Ergebnisse noch auf sich warten. Der bereits am 31.07.2019 vorgelegte Regierungsentwurf ist bisher nicht umgesetzt worden.



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.



HOCHWERTIGE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN in Oldenburg-Nadorst / ruhige Lage

*****TOP-Ausstattung!***** Hier entstehen zwei Häuser in KfW-55-Bauweise mit jeweils vier Eigentumswohnungen. Die hier angebotenen zwei Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse, Küche, ein Schlafzimmer, ein modernes Bad und einen Abstellraum. Zusätzlich sind die Wohnungen 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 Flötenteich. Die Innenstadt ist ca. 3 km entfernt und auch über den öffentlichen Personennahverkehr bequem zu erreichen. Die Universität befindet sich in ca. 20 Fahrminuten Entfernung. 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: März 2021
 Wohnfläche: je ca. 77 m²
 Zimmer: je 2 Zimmer
 E-Ausweis:
 Bedarfsausweis: 18,5 kWh / Strom-Mix / A+

Kaufpreis: € 295.000,- / € 296.000,-



Energiesparhaus



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

*****Keine Käuferprovision!***** Hier entstehen drei baugleiche Mehrfamilienhäuser mit jeweils 11 Eigentumswohnungen (jeweils 8 Eigentumswohnungen sowie drei beeindruckende Penthouse-Wohnungen). Die 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 61-66 m²) und die 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 97-102 m²) verfügen alle über eine Dachterrasse, eine Loggia oder eine Terrasse und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Eine gepflegte Außenanlage und Pkw-Stellplätze runden dieses Angebot in gelungener Weise ab. 9 Wohnungen können wir Ihnen hier noch zum Erwerb anbieten.

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: Winter 2020/2021 / Aug. 2021
 Grundstück: ca. 3995 m² nach MEA
 Wohnfläche: ca. 61-102 m²
 Zimmer: 2-3 Zimmer
 E-Ausweis:
 Bedarfsausweis: 20,8 kWh/Gas u. Strom-Mix/A+
 Kaufpreise: € 230.500 bis € 401.000,-



Fahrstuhl



Energiesparhaus



Garten / Park



GEPFLEGTES REIHENHAUS MIT GARAGE in Delmenhorst-Brendel / Adelheide

*****Keine Käuferprovision!***** Dieses Reihenhaus mit zwei Vollgeschossen bietet bei einer durchdachten Raumaufteilung fünf geräumige Zimmer, Küche mit Einbauküche, Duschbad, Gäste-WC, Diele und Flurbereiche. Zusätzlich stehen ein Heizungs- / Hauswirtschaftsraum sowie im Gartenbereich zwei Gartenhäuser zur Verfügung. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit dem pflegeleichten Gartenbereich und überdachtem Freisitz lädt zum Verweilen und Erholen ein. Im Obergeschoss steht zusätzlich eine Loggia zur Verfügung. Die Garage befindet sich in ca. 75 Metern Entfernung.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Brendel / Adelheide der kreisfreien Stadt Delmenhorst. Das gesamte Wohnumfeld ist als 30 km/h-Zone ausgewiesen. Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, Schulen, Ärzte und Apotheken sind bequem, teilweise fußläufig, zu erreichen. Die lebendige Innenstadt von Delmenhorst ist ca. 3,5 km entfernt; die Autobahn 28 erreichen Sie nach 1,5 km.



IHR AnSPRECHPARTNER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 - 93 39 20

Baujahr: 1977 / 1978
 Grundstück: 275 m²
 Wohnfläche: ca. 164 m²
 Zimmer: 5 Zimmer
 E-Ausweis:
 Bedarfsausweis: 123,7 kWh / Gas / D

Kaufpreis: € 272.000,-
 -keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



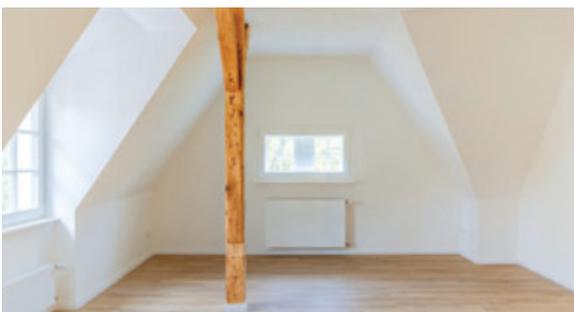
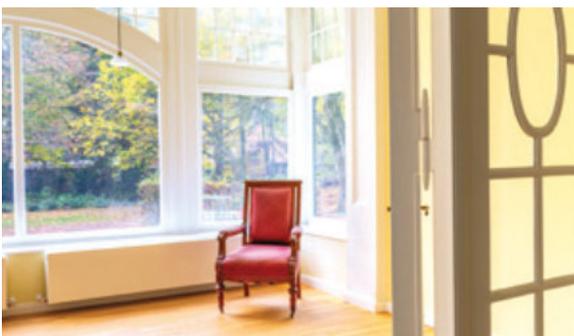
Einbauküche



2-ZIMMER-APPARTEMENTS IN DER VILLA BORNEMANN inmitten der Residenz Marienhude

Hier erwartet Sie ein moderner und sehr hochwertig ausgestatteter Wohnraum, welcher allen Anforderungen des barrierefreien Wohnens entspricht. Jede Wohnung wird u. a. mit einer Einbauküche und einem barrierefreien Duschbad ausgestattet. Im Erdgeschoss entsteht eine DRK-Tagespflegeeinrichtung. Das ehemalige Kutscherhaus der Villa wird zukünftig als Begegnungsstätte genutzt. Diese besonderen Appartements befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss (Personenaufzug vorhanden). Sie verfügen außerdem über einen eigenen Pkw-Stellplatz in unmittelbarer Nähe.

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

Mietantritt: Frühjahr 2021
Wohnfläche: ca. 43 m² bis ca. 61 m²
Zimmer: jeweils 2 Zimmer
E-Ausweis: nicht erforderlich
(denkmalgeschützt)

Mietpreis: ab € 653,-zzgl. nebenkosten



Behinderten-
freundlich



Fahrstuhl



Denkmalschutz



Garten / Park



Einbauküche



Öffnungszeiten:
Montag – Freitag: 7 – 17 Uhr
oder nach Vereinbarung

ullmann tischlerei

> Möbel > Bauelemente > Objekteinrichtungen



Das auswärts öffnende Holzfenster

**ALLES
AUS EINER HAND**

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

ullmann-holz.de



WOHNLÖSUNGEN DIE ZU IHNEN PASSEN

UNSER ANSPRUCH SEIT 30 JAHREN.

Trautes Heim Glück allein! - so einfach kann die Grundlage für eine entspannende und geruhsame Freizeit sein. Unsere individuelle Wohnraumplanung ermöglicht Ihnen das Leben in einer Wohlfühl-Atmosphäre. Durch eine ganzheitliche Betreuung mittels zielführender Stilberatung, unterstützt durch ein umfangreiches digitales Bildarchiv, einen gedruckten Katalog, sowie 250 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.



ÜBER UNSER SCHAFFEN

Echtes Tischlerhandwerk aus Oldenburg erleben.

Erleben Sie das vielfältige Leistungsspektrum eines zeitgemäßen Tischlerei-Betriebes. Seit mittlerweile 30 Jahren planen und fertigen wir individuelle Möbel, Küchen und Treppen, steuern komplexe Ladenbau-Projekte und entwickeln intelligente Objekteinrichtungen. Unser Kundenspektrum reicht vom anspruchsvollen Privatkunden bis zum internationalen Konzern.

PRODUKTION

Ein Ort Voll Handwerk & Technik

Ein Team von aktuell 30 Mitarbeitern, darunter 6 Tischlermeister und 6 Auszubildende, arbeitet auf dem neuesten Stand der Technik, in einer bestens ausgestatteten Werkstatt.

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.

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



BUNGALOW MIT GARAGE UND KELLER in Bad Zwischenahn-Rostrup / Wohngebietslage

*****Keine Käuferprovision!***** Das Wohnhaus verfügt über eine gelungene Raumaufteilung. Auf Erdgeschoss-Ebene befinden sich hier vier Zimmer, Küche und Bad. Der großzügige Dachboden bietet ideale Ausbaureserven bzw. eignet sich ideal zu Abstellzwecken. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein Wintergarten (unbeheizt). Eine Garage, ein Teilkeller und ein vielfältiger Gartenbereich runden das Angebot gelungen ab. Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Sie wohnen in ruhiger Lage in Bad Zwischenahn-Rostrup. Alle Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Rostrup bietet Ihnen unter anderem einen Supermarkt, Bäcker, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten. Der beliebte „Park der Gärten“ ist fußläufig erreichbar. In nächster Nähe befindet sich das Zwischenahner Meer.



IHRE AnSPRECHPARTNERIn

Andrea Schrand

Tel.: 0 44 03 - 93 39 16



Baujahr:	1967
Grundstück:	635 m ²
Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Zimmer:	5 Zimmer
E-Ausweis:	
Bedarfsausweis:	418,4 kWh / Gas / H

Kaufpreis: € 249.000,-
-keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



Keller



SANIERTER BUNGALOW MIT DOPPELGARAGE in Bad Zwischenahn / ruhige, zentrumsnahe Lage

*****Keine Käuferprovision!***** Dieser top-gepflegte, in 2015 sanierte Bungalow weist neben einer großzügigen, einladenden Diele mit Zugang zur überdachten Süd-Terrasse weiterhin einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit reizvollen Gartenausblick, Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, zwei Duschbäder und Flur auf. Ein Keller mit zwei Vorratsräumen, ein Gartenhaus sowie ein Gewächshaus stehen dem Erwerber ebenfalls zur Verfügung.

Das Wohnhaus befindet sich in ortsgebundener, ruhiger Lage auf einem Hintergrundstück. Besonders hervorzuheben ist die fußläufige Entfernung zur vielfältigen Geschäftswelt. Sämtliche Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, das Zwischenahner Meer und auch weitere Kureinrichtungen wie Rehaklinik, Wellenhallenbad, Freilichtmuseum, Strandpark mit Badestrand und Fähranleger etc. sind bequem zu erreichen.



IHRE AnSPRECHPARTNERIn

Kim Pleyn

Tel.: 0 44 03 - 93 39 17



Baujahr: 1968 / 2015
 Grundstück: 708 m²
 Wohnfläche: ca. 146 m²
 Zimmer: 4 Zimmer
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

Kaufpreis: € 435.000,-
 -keine Käuferprovision-



Behinderten-
freundlich



Carport / Garage



Garten / Park



Einbauküche



Keller



ZWEI ATTRAKTIVE GEWERBE- / LADENFLÄCHEN in der „Ammerland-Passage“ in Bad Zwischenahn

Lukrative Kapitalanlage! Diese zwei Gewerbeeinheiten mit soliden Mietern, die sich hier sehr erfolgreich etabliert haben, befinden sich im Erdgeschoss der „Ammerland-Passage“, zentral gelegen in der Bahnhofstraße in Bad Zwischenahn. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde laufend instandgehalten und befindet sich daher, ebenso wie die hier angebotenen Gewerbeeinheiten, in einem gepflegten Zustand. Sie verfügen außerdem über einen separaten Kellerraum. Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage können angemietet werden.

Die bevorzugte, erstklassige Lage direkt im stark frequentierten Zentrum bietet bei Bedarf diversen Branchen eine lukrative Etablierungsmöglichkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft laden attraktive, vielfältige Einzelhandelsgeschäfte sowie beliebte Cafés und Gastronomieanbieter zum Verweilen ein.



IHRE AnSPREcHPARTnERIn
Andrea Schrand
Tel.: 0 44 03 – 93 39 16



IHRE AnSPREcHPARTnERIn
Marit Hanhardt
Tel.: 0 44 03 – 93 39 0

Baujahr: 1984 / 1986
Grundstück: 3.722 m² n. MEA
Nutzfläche: ca. 156,5 m²
E-Ausweis
Bedarfsausweis: 205,2 kWh / Gas

Kaufpreis: € 398.000,-
Mietertag z.Zt. € 19.900,- p. a.



Keller



DREI EXKL. NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN in Bad Zwischenahn / beliebte, zentrumsnahe Wohnlage

In Bad Zwischenahn entsteht dieses Mehrfamilienhaus, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung der einzelnen Wohnungen sowie einer hochwertigen Ausstattung überzeugt. Es verfügt über zwei Eigentumswohnungen im Erdgeschoss sowie eine beeindruckende Penthouse-Wohnung (per Aufzug zu erreichen). Die Terrassen bzw. die Dachterrasse der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen befinden sich in optimaler Südwest-Ausrichtung. Große Fenster (3-fach-Verglasung) sorgen für viel Licht und maximalen Wohnkomfort. Alle Wohnungen werden mit moderner Fußbodenheizung ausgestattet. Den Bewohnern stehen zugeordnete Garagen sowie ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus entsteht in absolut begehrter Lage. Das Zwischenahner Meer sowie die Kuranlagen sind fußläufig erreichbar. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Ärzte sowie Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.



IHR AnSPRECHPARTNER

Stefan Hungerland

Tel.: 0 44 03 - 93 39 20

Fertigstellung: Herbst 2021
 Grundstück: 750 m² nach MEA
 Wohnfläche: ca. 66 / 79 / 113 m²
 Zimmer: 2-3 Zimmer
 E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben

Kaufpreise: € 299.000,- bis € 525.000,-



Behinderten-
freundlich



Fahrstuhl



Energiesparhaus



Carport / Garage

NATURHOLZ

KÜCHEN



walden
— AUSTRIA —

MÖBEL BUSS Einrichtungshaus GmbH & Co. KG
Oldeweg 2 · 26135 Oldenburg · Tel. 0441 9990 - 400
möbel-buss.de

MÖBEL KÜCHEN
BUSS
KüchenSTUDIO

„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?





EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE in Oldenburg-Donnerschwee / ruhige, bevorzugte Lage

*****Keine Käuferprovision!***** Das Herzstück dieses exklusiven Architektenhauses mit Doppelgarage bildet die einzigartige Kombination aus Ess-, Wohn- und Kaminbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum überdachten Innenhof sowie zum Garten. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch eine großzügige Küche mit separatem Hauswirtschaftsraum sowie einen großzügigen Windfang mit Gäste-WC. Der Schlaftrakt im Obergeschoss bietet drei Zimmer und ein großzügiges Vollbad. Der Kellerbereich mit Fußbodenheizung bietet vielfältige Hobby- und Freizeitmöglichkeiten. Die Einliegerwohnung verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, Küche, Schlafzimmer und Duschbad.

Sie wohnen in absolut ruhiger und zentrumsnaher Sackgassenlage im Stadtteil Donnerschwee. Dieser Bereich gehört zu den bevorzugten Top-Wohnlagen in Oldenburg. Die Bebauung ist gekennzeichnet durch hochwertige und gehobene Einfamilienhäuser und Anwesen. Die „Huntewiesen“ befinden sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.



IHR AnSPRECHPARTNER
Thomas Scheufen
Tel.: 0 44 1 - 97 21 35 0

Baujahr: 1979 / 1980, modernis. 2020
Grundstück: 656 m²
Wohnfläche: ca. 347 m² inkl. Einl.-Whg.
Zimmer: 8 Zimmer
E-Ausweis wurde in Auftrag gegeben



Kaufpreis: € 895.000,-
-keine Käuferprovision-



Carport / Garage



Garten / Park



Keller



Sauna



Kamin



VOLKSBANK OLDENBURG 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 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.

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.

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

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

SPEZIALISTEN FÜR IHRE BAUFINANZIERUNG:



ULRICH FISCHER

Leiter Baufinanzierungsberatung
Telefon 04405 189-44
ulrich.fischer@volksbank-oldenburg.de



DANI KERBER

Baufinanzierungsberater
Telefon 0441 2222-2218
dani.kerber@volksbank-oldenburg.de



LENNART KÖHN

Baufinanzierungsberater
Telefon 0441 2222-2219
lennart.koehn@volksbank-oldenburg.de



SONJA ALBERMANN

Baufinanzierungsberaterin
Telefon 0441 2222-156
sonja.albermann@volksbank-oldenburg.de



JANN HEYEN

Baufinanzierungsberater
Telefon 04405 189-29
jann.heyen@volksbank-oldenburg.de

Mit der Immobilienfinanzierung der Volksbank Oldenburg kommen Sie schneller in die eigenen vier Wände. Ihr persönliches Zinsangebot können Sie direkt online berechnen unter: www.volksbank-oldenburg.de/finanzierung. Die Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank Oldenburg sind persönlich für Sie da. Terminvereinbarungen sind auch online möglich: www.volksbank-oldenburg.de/termin.



ALLTAGAUS, ERHoLUnG An! InDIVIDUELL GESTALTbARE RELAxMöBEL FÜR EinE UnBESCHWERTE AUSZEITzU HAUSE

(epr) Möchten wir im Eigenheim entschleunigen, sind wir gut damit beraten, uns gemütliche Rückzugsorte zu schaffen. Mit den Stressless® Relaxmöbeln sind wir uns unserer persönlichen Auszeit vom Alltag auch innerhalb des vertrauten Umfelds sicher. Denn die komfortablen Sessel, Stühle und Sofas überzeugen nicht nur durch Langlebigkeit und eine nachhaltige Produktion, sondern auch durch tolle Features wie z. B. das BalanceAdapt™ System. Dieses sorgt für die optimale Balance in allen Sitzpositionen und garantiert somit Entspannung pur, etwa bei den Sofa-Modellen Stressless® Stella und Stressless® Bella oder den Esszimmerstühlen der Stressless® Dining Kollektion. Und auch die Relaxessel des norwegischen Unternehmens schreiben in jedem Haushalt ihre eigene, ganz besondere Geschichte. Denn durch ihre

unnachahmliche Polsterung und die ergonomisch geformte Rahmenkonstruktion sind sie die Favoriten von Klein und Groß und bieten einen Raum zum Energietanken, Tagträumen, Spielen oder einfach nur Wegnicken. Dank der App „Stressless @home“ lassen sich die neuen Stressless®-Lieblingsstücke sogar ganz einfach und bequem von zu Hause aus digital designen. Dabei haben wir nicht nur die Wahl zwischen den unterschiedlichen Modellen, sondern gestalten dank der Vielfalt an Farben, Materialien und mehr unser neues Highlight für den Wohnraum.

Mehr unter www.stressless.com sowie www.homeplaza.de.

HERAUSGEBER:
Ekornes Möbelvertriebs GmbH
Stressless
Am Stadtrand 56
DE-22047 Hamburg
www.stressless.com

Frau Olga Limanowski
Telefon: 040 69698071
E-Mail: olga.limanowski@stressless.com



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** 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 · 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 · 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 & Name) liegen ausschließlich bei der

Pro Mod Deters GmbH. Die Weitergabe an Dritte bzw.

Verwendung 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

DIE  WELT

April 2019

SIEGER BANKENTEST
– Beratung Baufinanzierung –

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

Deutsches Institut für
Bankentests GmbH
www.difb.net

Titelverteidiger!

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

**Volksbank
Oldenburg eG**

