

Wildeshausen

# Ebenerdiges Wohnen in ruhiger, begehrter Lage von Wildeshausen

Objektnummer: 26293019



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 603 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26293019	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>238.58 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>01.04.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1965</b>

Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen**

## **Ein erster Eindruck**

In einer ruhigen Umgebung präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von etwa 603 m<sup>2</sup>. Die im Jahr 1965 errichtete Immobilie bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und überzeugt mit praktischen Ausstattungsmerkmalen, die insbesondere ebenerdiges Wohnen ermöglichen.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Essbereiche nutzen lassen. Drei geräumige Schlafzimmer bieten Platz für die gesamte Familie oder auch die Umsetzung eigener Wohnideen. Das modernisierte Tageslichtbad wurde funktional gestaltet und deckt die Ansprüche im Alltag bestens ab.

Die bereits vorhandene Einbauküche eignet sich ideal zum gemeinsamen Kochen und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche. So lässt sich der Wohnkomfort erhöhen und die alltägliche Organisation wird erleichtert. Der direkte Zugang zur Terrasse bereichert das Wohnenerlebnis zusätzlich, indem er unverwechselbare Möglichkeiten zum Verweilen bietet. Die Terrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und bei angenehmem Wetter Mahlzeiten im Außenbereich zu genießen. Potenzial voll auszuschöpfen.

Für zusätzlichen Komfort und Schutz sorgt ein Carport auf dem Grundstück, der das sichere Abstellen von Fahrzeugen ermöglicht und Schutz vor Witterungseinflüssen gewährt. Das ebenerdige Wohnkonzept trägt zur Barrierearmut bei und erleichtert den Alltag für alle Altersgruppen.

Die einfache Ausstattungsqualität und das große Grundstück eröffnen zahlreiche Chancen für Kreativität und individuelle Wohnkonzepte. Die ruhige Lage eignet sich besonders für Personen, die Wert auf ein entspanntes Lebensumfeld legen und dennoch sämtliche Annehmlichkeiten der Umgebung in Reichweite wissen möchten.

Das Haus zeichnet sich durch seinen soliden Grundriss aus und bietet vielfältige Möglichkeiten, um persönliche Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus mit seinen besonderen Ausstattungsmerkmalen und dem großzügigen Grundstück bei einer Besichtigung näher kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen**

## **Ausstattung und Details**

- ruhige Lage
- ebenerdiges Wohnen
- Einbauküche
- Terrasse
- Carport
- Gasheizung aus 2018

**Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen**

## **Alles zum Standort**

**Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg.**

**Wildeshausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Über die umliegende Autobahn A1 mit den Anschlussstellen Wildeshausen - Nord und Wildeshausen - West erreichen Sie die umliegenden Städte wie Bremen (ca. 30 km), Oldenburg (ca. 30 km) und auch Osnabrück (ca. 70 km) in kurzer Zeit. Des weiteren gibt es eine regelmäßige Verkehrsanbindung mit der Nordwestbahn nach Delmenhorst, Ganderkesee und Oldenburg.**

**Die Kreisstadt überzeugt weiter mit einem mannigfaltigen Angebot an Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, mit einem hervorragenden Bildungsangebot und auch mit sehr guter medizinischer Versorgung.**

**Die Immobilie ist in ruhiger, exponierter Lage von Wildeshausen. Alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.**

**Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26293019 - 27793 Wildeshausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

**Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0**

**E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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