

Wardenburg

# Großzügiger Bungalow mit zwei Wohneinheiten direkt am See

Objektnummer: 26026002



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 694 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg**

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

Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg

## Auf einen Blick

|              |                        |           |   |
|--------------|------------------------|-----------|---|
| Objektnummer | 26026002               | Kaufpreis | 349.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 232 m <sup>2</sup> | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Dachform     | Walmdach               |           |   |
| Zimmer       | 9                      |           |   |
| Schlafzimmer | 6                      |           |   |
| Badezimmer   | 4                      | Bauweise  | Massiv  |
| Baujahr      | 1952                   |           |   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |           |   |

Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 238.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952                        |

Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg

# Grundrisse

Iburgsweg 120, Wardenburg

Iburgsweg 120, 26203 Wardenburg, Niedersachsen, DE  
ETAGEN: 2



## ▼ Erdgeschoss

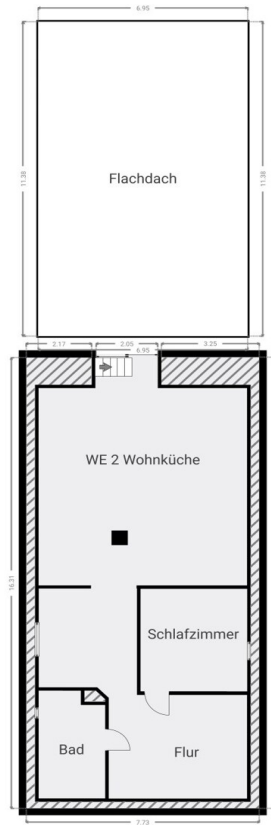


Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 2 4 6m  
1:127  
Page 2/15

**Iburgsweg 120, Wardenburg**Iburgsweg 120, 26203 Wardenburg, Niedersachsen, DE  
ETAGEN: 2

## ▼ Dachgeschoss



Eine baurechtliche Prüfung hat nicht stattgefunden. Haftungsbeschränkungen gelten bis zur Auftragshöhe.

0 2 4 6m  
1:127  
Page 12/15

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: 26026002 - 26203 Wardenburg**

## Ein erster Eindruck

Wohnen in unmittelbarer Seelage? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Das Haus wurde ursprünglich etwa 1952 als Einfamilienhaus erbaut. Erst ca. 1974 erfolgte eine Erweiterung durch einen Anbau im hinteren Bereich. Das ursprüngliche Flachdach wurde schließlich ca. 1981 durch ein Walmdach ersetzt. Dadurch entstanden zwei separate Wohneinheiten. Seither wird das Haus als Zweifamilienhaus genutzt und ist vollständig vermietet.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 232 m<sup>2</sup>. Die erste Wohneinheit befindet sich im vorderen Bereich des Hauses, umfasst fünf Zimmer und hat eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Die zweite Wohneinheit liegt im hinteren Bereich und erstreckt sich zudem über das Dachgeschoss. Hier sind vier großzügige Zimmer auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden.

Das Haus ist derzeit wie folgt ausgestattet: Die Bodenbeläge umfassen Fliesen, Laminat, Teppich und PVC. Bei den Fenstern handelt es sich um Holz- und Kunststofffenster, die vereinzelt einfach und überwiegend doppelt verglast sind. Insgesamt sind vier Bäder vorhanden: drei mit Wanne und eines mit Dusche.

Das Haus wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2008 betrieben.

Die Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 1.273 Euro pro Monat. Die Mietverhältnisse bestehen seit dem Jahr 2000 bzw. seit 2017, Mietanpassungen fanden seither nicht statt.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen erstellt.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

**Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg**

## Ausstattung und Details

- schöne Lage direkt am Tillysee
- kurze Anbindung zum Ortskern
- Grundstücksgröße ca. 694 m<sup>2</sup>
- Bungalow mit aktuell zwei Wohneinheiten
- ursprüngliches Baujahr ca. 1952
- Anbau im hinteren Bereich ca. 1974
- Aufstockung des Satteldachs zum Walmdach ca. 1981
- Wohnfläche ca. 232 m<sup>2</sup>, jeweils 108 m<sup>2</sup> und 124 m<sup>2</sup>
- insgesamt 9 Zimmer
- erste Einheit fünf Zimmer, zweite Einheit vier Zimmer
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Teppich, PVC
- insgesamt vier Bäder, 3 x mit Wanne und 1 x mit Dusche
- Holz- und Kunststofffenster, Einfachverglasung und Doppelverglasung
- Gasheizung ca. aus dem Jahr 2008
- monatliche Nettokaltmiete ca. 1.273 Euro
- jährliche Nettokaltmiete ca. 15.276 Euro
- Mietverhältnisse ca. seit 2000 und 2017

**Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt am ruhigen Rand von Wardenburg, in direkter Nähe zum beliebten Tillysee, und vereint naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die grüne Umgebung mit zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungswert und unterstreicht den Wohnkomfort dieser Lage.

Der Ortskern von Wardenburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen.

Über die nahegelegene Autobahn A29 besteht eine schnelle Verbindung nach Oldenburg sowie in Richtung Wilhelmshaven. Der Flughafen Bremen ist in ca. 40–45 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgt für eine gute nationale und internationale Anbindung. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

**Objektnummer: 26026002 - 26203 Wardenburg**

## 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: 26026002 - 26203 Wardenburg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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