

Wardenburg - Harbern I+II

# Teilmodernisiertes Einfamilienhaus vor den Toren Oldenburgs!

Objektnummer: 26026032



**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 891 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II**

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

**Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II**

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 26026032                |
| Wohnfläche   | ca. 193 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 4                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 1960                    |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 399.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 104 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 142.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



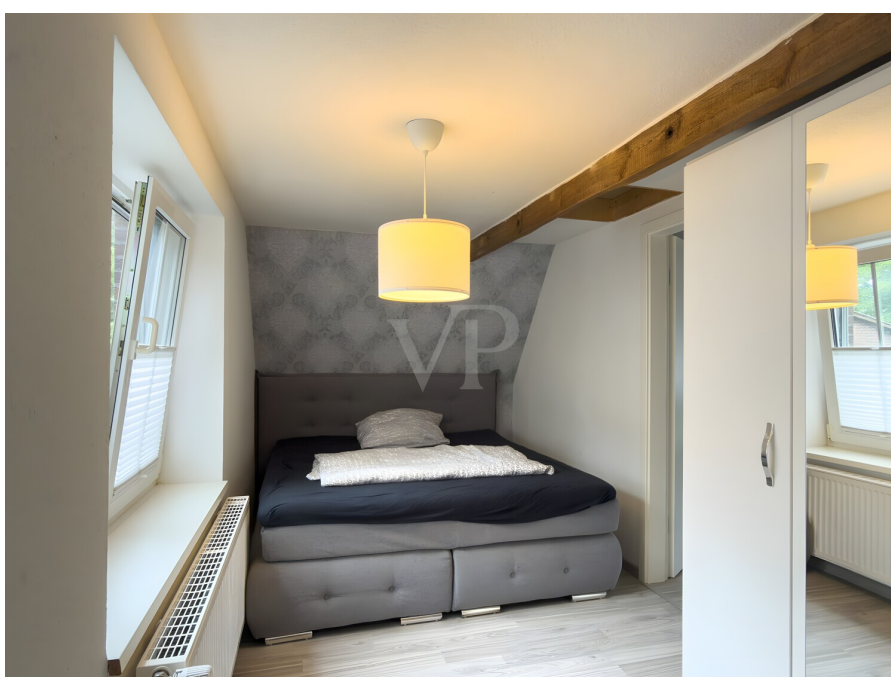
Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



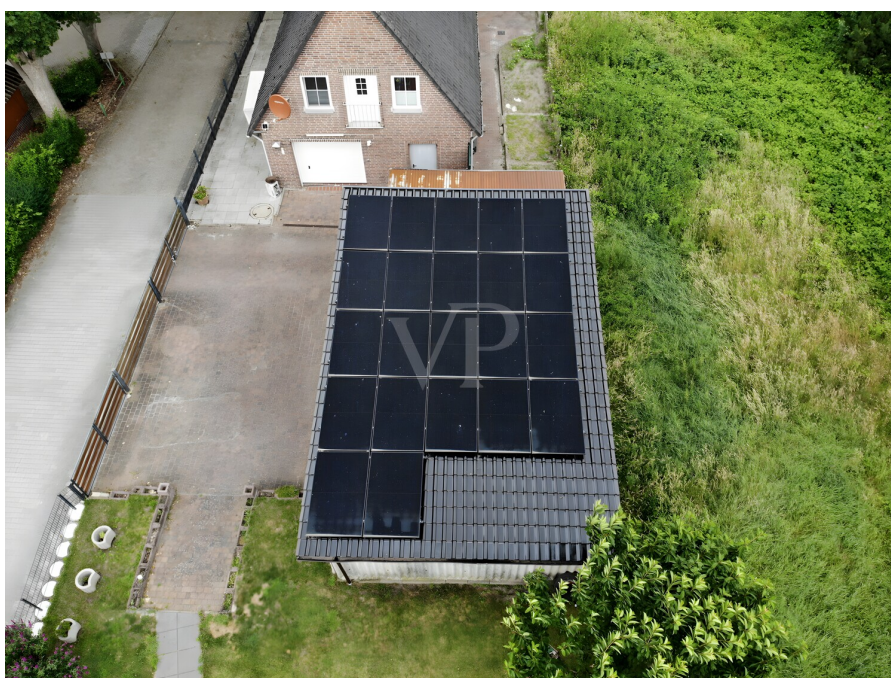
Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

**Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Platz für die ganze Familie bietet!

Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet idyllisches Wohnen in schöner Ortslage mit hervorragender Stadtnähe. Es steht auf einem ca. 891 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde ursprünglich um 1960 erbaut. Etwa zwei Jahre später erfolgte ein erster Anbau und ca. 1977 ein weiterer Anbau mit neuer Verklinkerung und Dacherneuerung. Seit dem Einzug der jetzigen Eigentümer wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus insgesamt in einem gepflegten Zustand befindet.

Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup>, die sich auf vier geräumige Zimmer verteilt. Das Zentrum des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die angrenzende Küche ist mit einer Nobilia-Einbauküche inklusive Elektrogeräten aus dem Jahr 2013 ausgestattet.

Als Bodenbeläge wurden Parkett, Laminat und Fliesen verwendet. Die Zimmertüren wurden ca. 2021 bzw. 2024 erneuert. Zudem stehen zwei Tageslichtbäder zur Verfügung, eines im Erdgeschoss und eines im Dachgeschoss. Sie wurden ca. 1990 bzw. ca. 2022 saniert.

Die Fenster wurden ca. 2016 durch dreifach verglaste KST-Fenster ersetzt. Eine Hohlschichtdämmung des Mauerwerks wurde ca. 2017 durchgeführt. Die Gaszentralheizung wurde ca. 2018 erneuert.

Die Immobilie verfügt über eine ca. 2024 installierte PV-Anlage inklusive Stromspeicher. In diesem Zuge wurde auch der Sicherungskasten erweitert.

Zusätzlich stehen ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung. Diese besteht im Wesentlichen aus dem Teilkeller und dem Nebengebäude, das zusätzlichen Stauraum bietet.

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

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

**Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II**

## Ausstattung und Details

- großes Grundstück in schöner Ortslage
- etwa zehn Minuten bis nach Oldenburg bzw. Wardenburg
- Grundstücksgroße ca. 891 m<sup>2</sup>
- großes Einfamilienhaus mit vielen weiteren Flächen
- ursprüngliches Wohnhaus Baujahr ca. 1960
- ca. 1962 Anbau Waschküche
- ca. 1977 Anbau/Ausbau DG + neuer Klinker + neues Dach
- ca. 1981 massives Nebengebäude mit Garage
- ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- vier geräumige Zimmer inkl. großem Wohn- und Esszimmer
- teilunterkellert mit einem Raum
- Bodenbeläge umfassen Parkett, Laminat und Fliesen
- überdachte Terrasse
- zwei Tageslichtbäder, ca. 1990 und 2022 erneuert
- Nobilia Einbauküche mit E-Geräten ca. 2013 eingebaut
- KST-Fenster Dreifachverglasung ca. 2016 erneuert
- Hohlschichtdämmung ca. 2017 durchgeführt
- Gaszentralheizung ca. 2018 erneuert
- Zimmertüren ca. 2021 und 2024 erneuert
- ca. 10 kW PV-Anlage mit Speicher ca. 2024 installiert
- Sicherungskasten ca. 2024 aufgrund PV-Anlage erneuert/erweitert
- massives Nebengebäude für weiteren Stauraum
- großer Geräteschuppen für weiteren Stauraum
- zwei Carports und eine Einzelgarage mit elektrischem Tor
- überdachter Freisitz am Ende des Grundstücks

**Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der dörflichen Ortschaft Harbern I der Gemeinde Wardenburg. Die Lage bietet genau das, was sich Familien wünschen: ein sicheres und ruhiges Wohnumfeld. Dank einer offiziellen Abgrenzungssatzung der Gemeinde genießen Sie hier zudem die volle Planungssicherheit eines regulären Baugrundstücks im Innenbereich.

Der Alltag mit Kindern ist hier denkbar unkompliziert. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt so für Unabhängigkeit. Die Wege für die Kleinsten sind angenehm kurz: Im benachbarten Ortsteil Achternmeer befinden sich ein moderner Kindergarten und eine verlässliche Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Wardenburg und Oldenburg.

Auch für die Eltern ist bestens gesorgt. Über die direkt erreichbare Bundesstraße 401 sind Wardenburg und Oldenburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiterführenden Schulen in nur rund zehn Minuten zu erreichen. Das ist perfekt für Pendler, die das ruhige Familienleben mit urbaner Nähe verbinden möchten.

**Objektnummer: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II**

## 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: 26026032 - 26203 Wardenburg - Harbern I+II**

## **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)**