

Wardenburg

# Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten

Objektnummer: 25026060A



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

KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 753 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25026060A                 |
| Wohnfläche   | ca. 181,15 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 439.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 51 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 146.33 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## 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: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet eine Wohnfläche von ca. 181,15 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie ca. 51,72 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 753 m<sup>2</sup> im attraktiven Umfeld, das Ruhe und Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vereint.

Die gepflegte Nachbarschaft sowie die gewachsene Umgebung zeichnen die Lage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie auf dem großzügigen Grundstück ausreichend Privatsphäre und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – sei es als Spielfläche, Gartenbereich oder Rückzugsort.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet im Erdgeschoss insgesamt vier Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das großzügige und helle Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Stunden ein und bietet Zugang zu Terrasse und Garten. Die Küche ermöglicht ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche sowie einen Essbereich für die ganze Familie. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit der anliegenden Sauna.

Von besonderem Vorteil ist der komplett unterkellerte Bereich des Hauses. Hier stehen Ihnen vielseitig nutzbare Flächen im Keller zur Verfügung, die beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt, Lager oder Hauswirtschaftsraum eingesetzt werden können. Die vorhandene Grundstruktur erlaubt individuelle Anpassungen je nach Bedarf, was besonders für Familien, Heimwerker oder Personen mit Platzbedarf interessant ist.

In den zurückliegenden Jahren wurden bereits erste Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Im Jahr 2016 erfolgte eine Dachsanierung, wodurch der langfristige Bestandsschutz des Gebäudes gesichert wurde. Im Jahr 2020 wurde die Heizungsanlage erneuert, sodass Sie bereits von einem zeitgemäßen Heizungssystem profitieren können. Somit sind wichtige Bauteile bereits modernisiert, und Sie können sich auf die Gestaltung der Innenräume und eventuelle weitere Sanierungen konzentrieren.

Das Grundstück bietet darüber hinaus über eine schöne Terrasse und einen angenehmen Gartenbereich, der vielfältige Nutzungen ermöglicht. Die vorhandene Bepflanzung sorgt für ein angenehmes Ambiente und Raum für eigene Ideen im Grünen.

Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Alles zum Standort

### Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im südlichen Teil der Gemeinde Wardenburg, nur wenige Minuten von der Stadtgrenze Oldenburgs entfernt. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die ein harmonisches und familienfreundliches Wohnklima schaffen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar und bieten eine sehr gute Nahversorgung. Auch verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld, was die Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A29 erreicht man sowohl die Oldenburger Innenstadt als auch die umliegenden Städte wie Bremen oder Wilhelmshaven in kurzer Zeit.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut: Busverbindungen in die Ortsmitte von Wardenburg sowie nach Oldenburg verkehren regelmäßig und sind bequem zu Fuß erreichbar. Damit ist der Standort sowohl für Pendler als auch für Familien mit schulpflichtigen Kindern optimal gelegen.

### Umgebung und Freizeit

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Zahlreiche Grünflächen, Wälder und Wege entlang der Hunte bieten ideale Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist das kulturelle und gastronomische Angebot in Wardenburg und Oldenburg schnell zu erreichen, wodurch sich hier Ruhe und städtische Nähe perfekt verbinden.

Objektnummer: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & 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)