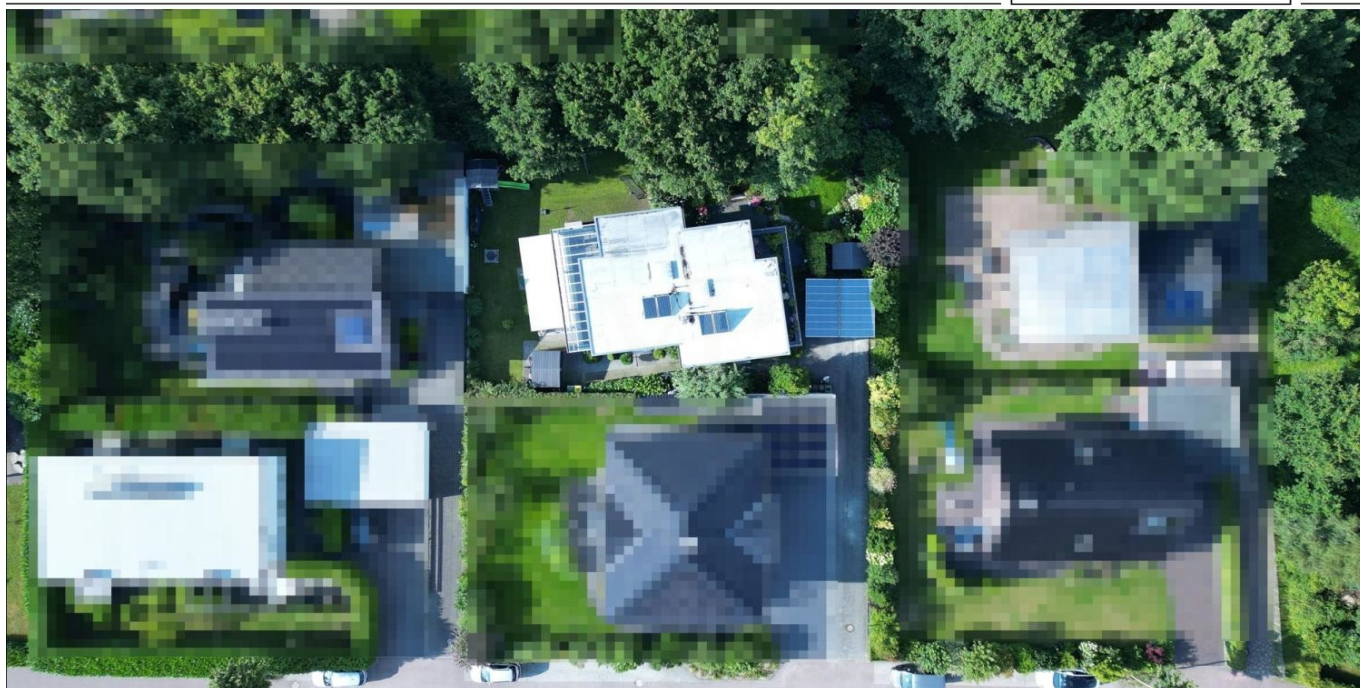


Wardenburg – Hundsmühlen

Modernes MFH mit zwei Einheiten aus 2013 in ruhiger Lage

Property ID: 25026034b



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 974 m²

Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

At a glance

Property ID	25026034b
Living Space	ca. 123 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	449.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	05.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	68.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2012

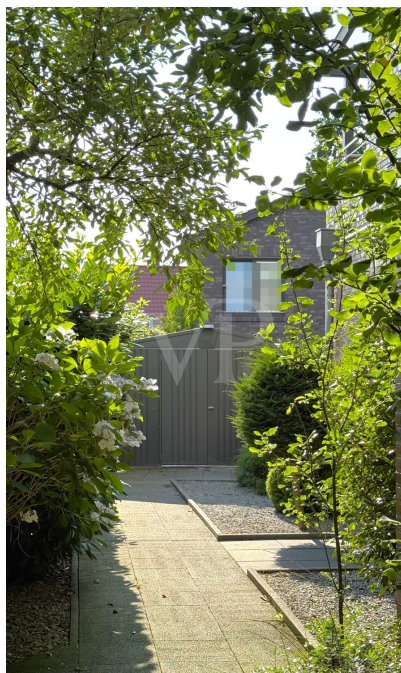
Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



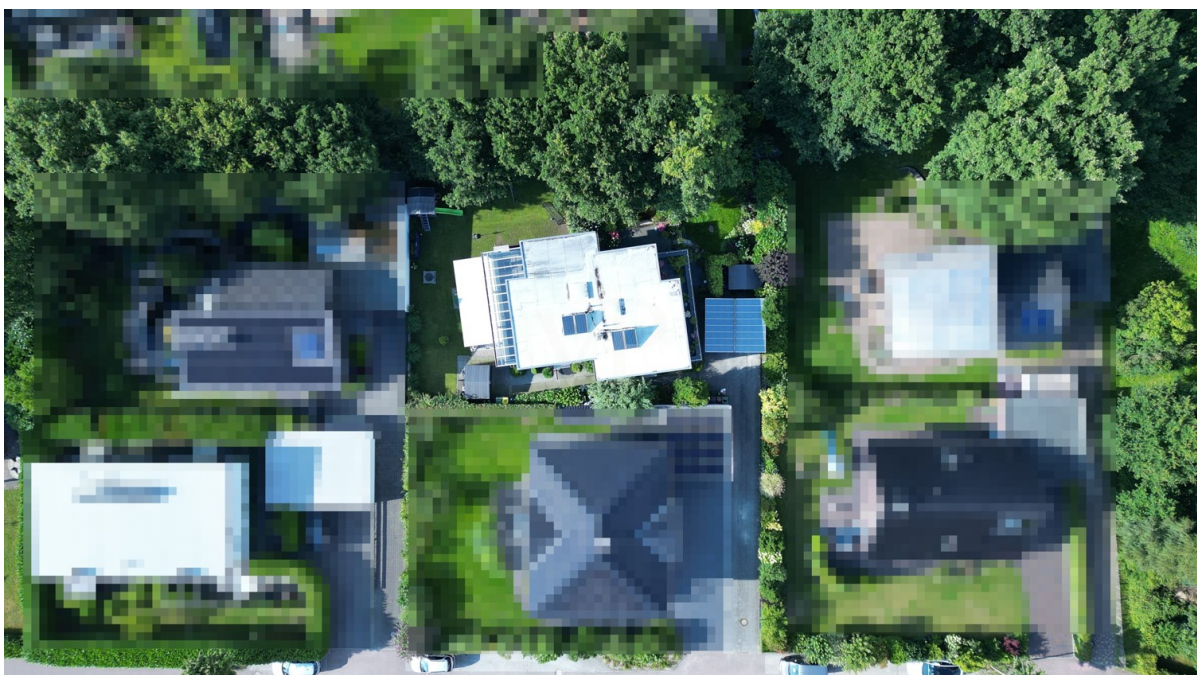
Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

A first impression

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie welche modern und für bis zu vier Personen geeignet ist? Auch die Nähe zum Oldenburger Zentrum ist Ihnen wichtig? Ein Drei-Generationen-Wohnen durch ein weiteres, optional verfügbares Objekt klingt interessant für Sie? Suchen Sie nicht weiter, denn hier haben wir das passende Objekt für Sie! Herzlich willkommen in Wardenburg/Hundsmühlen.

Unweit der Hunte erwartet Sie in ruhiger Lage dieses erst 2013 fertiggestellte Wohnhaus samt üppiger Kubatur in Massivbauweise auf einem insgesamt 974 m² großen Grundstück. Insgesamt erstreckt sich das Gebäude auf circa 123,60 m² Wohnfläche. Ein baugleiches aber gespiegelt erstellte Objekt befindet sich ebenso auf dem 974 m² großen Grundstück und steht ebenso zum Verkauf.

Das mit Licht durchflutete Erdgeschoss begrüßt Sie im offenen Wohn-Koch-Essbereich und erstreckt sich insgesamt auf etwa 75,3 m² Wohnfläche und gliedert sich in Diele, Hauswirtschaftsraum, Küche, kombinierter Wohn-Essbereich sowie Gäste-WC. Das ebenso per Lichtkuppel helle Obergeschoss begrüßt Sie im Flur erstreckt sich auf etwa 48,2 m² Wohnfläche und gliedert sich Elternschlafzimmer, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3/Büro und Vollbad.

Die nutzbaren Flächen werden im Erdgeschoss um eine Terrasse sowie einen überdachten Stellplatz, das Obergeschoss um eine überdachte Dachterrasse erweitert. Der durch den Wohnbereich zu erreichende Süd-West ausgerichtete Garten lädt zum Verweilen in der Sonne ein.

Der eigene Garten bietet Platz für Hobby und Haustier.

Technische Zeichnungen sowie Ausstattungen, eine Flächenberechnung und sonstige relevante Dokumente stellen wir Ihnen selbstredend nach Ihrer Anfrage zur Verfügung. Das Objekt ist ungekündigt vermietet.

Durch das angrenzende, ebenso zum Verkauf stehende Objekt sehen wir hier diverse Nutzungsmöglichkeiten.

Nach Absprache freuen wir uns einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Bitte beachten Sie, dass wir für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Adresse, E-Mail-Adresse sowie Telefonnummer benötigen.

Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Details of amenities

- ruhige Lage
- Grundstücksgröße in etwa 974 m²
- ca. 123,60 m² Wohnfläche
- massive Bauweise in klassischer Klinkerausführung
- Fertigstellung ca. 2013
- tolles Raumgefühl durch weit geöffnetes Wohnzimmer
- Fliesen im Erdgeschoss
- offener Treppenaufgang in das Obergeschoss
- Junkers Gas-Brennwert-Gerät im Hauswirtschaftsraum
- ergänzend Solarmodule zur Warmwassererzeugung auf dem Dach

Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

All about the location

Dieses ruhig gelegene Objekt befindet sich in Wardenburg Ortsteil Hundsmühlen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulumöglichkeiten und Busverbindungen zur Innenstadt sind in der Umgebung vorhanden, ebenso wie ein Autobahnanschluss in Richtung Bremen, Wilhelmshaven, Leer.

Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee.

Hier finden Sie echte Lebensqualität:

schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Ortsbild, die Oldenburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und mondänen Bad Zwischenahn.

Verkehrsanbindung:

Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind.

Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant.

Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug.

Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 68.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com