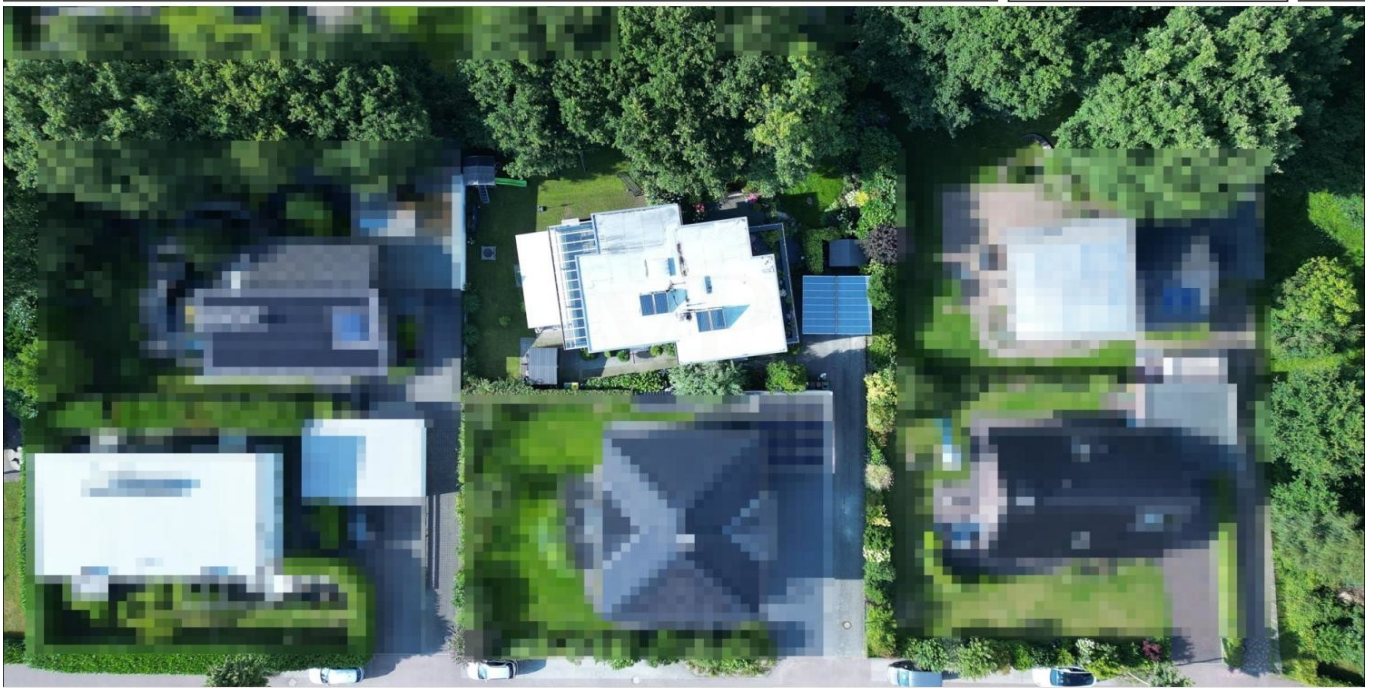


Wardenburg – Hundsmühlen

Two holiday homes built in 2013 in a quiet location

Property ID: 25026034g



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 898.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 247 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 974 m²

Property ID: 25026034g - 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: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

At a glance

Property ID	25026034g	Purchase Price	898.000 EUR
Living Space	ca. 247 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8		
Bedrooms	6		
Bathrooms	4		
Year of construction	2012	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Car port	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	68.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.08.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

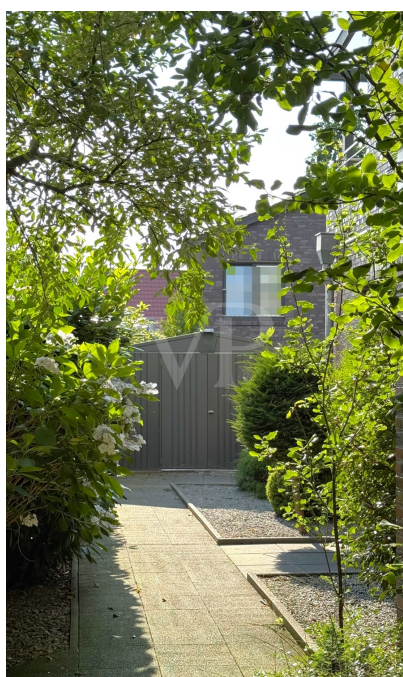
Property ID: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



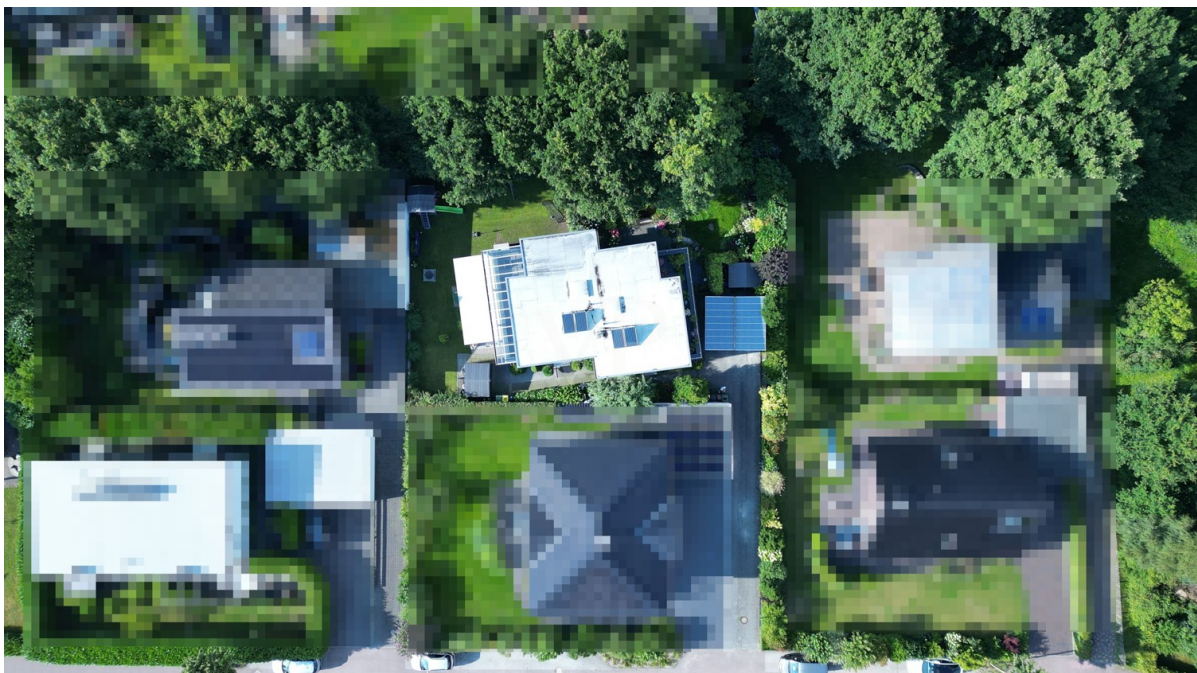
Property ID: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



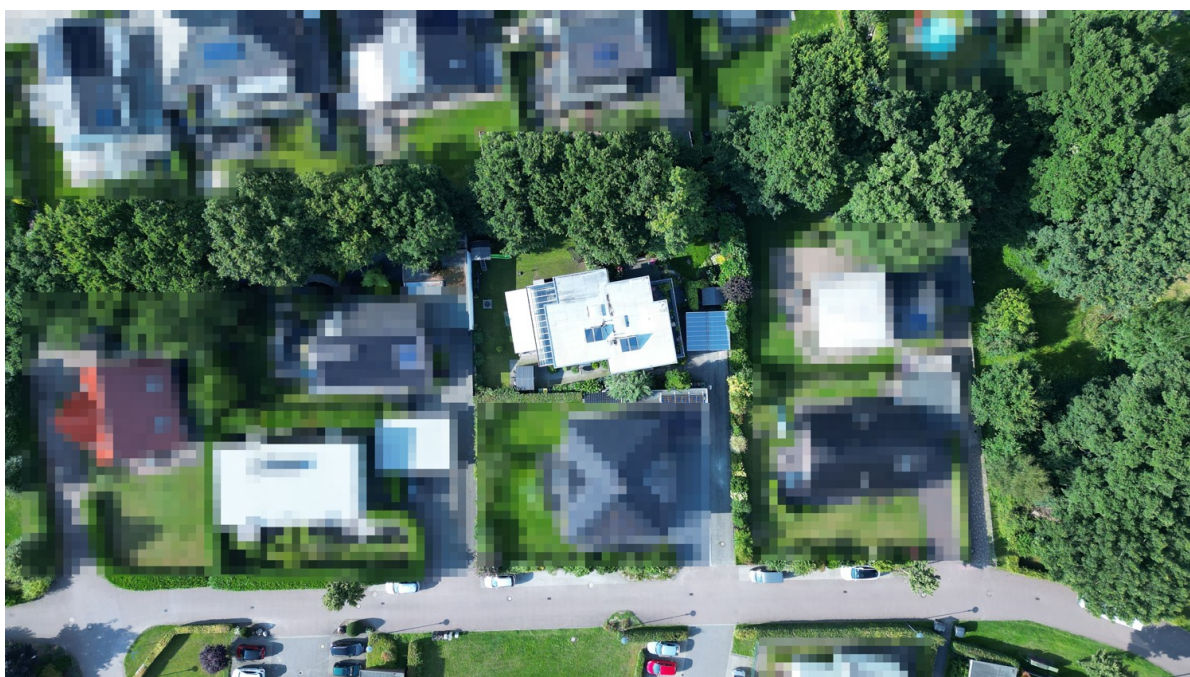
Property ID: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



Property ID: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

The property



Property ID: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

A first impression

Are you looking for a modern property suitable for up to two households? Is proximity to the center of Oldenburg important to you? Does the idea of living with two or three generations sound appealing? Look no further, because we have the perfect property for you! Welcome to Wardenburg/Hundsmühlen. Not far from the Hunte River, this solid-construction house, completed in 2013, awaits you in a quiet location. It boasts a generous proportions and sits on a 974 m² plot. The building offers approximately 247 m² of living space. Simply put, the two apartments are mirror images of each other. One apartment is laid out as follows: The light-filled ground floor welcomes you with an open-plan living, kitchen, and dining area, totaling approximately 75.3 m² of living space. It comprises an entrance hall, utility room, kitchen, combined living and dining area, and a guest WC. The upper floor, also bright thanks to a skylight, welcomes you in the hallway and offers approximately 48.2 m² of living space, comprising a master bedroom, a second bedroom, a third bedroom/office, and a full bathroom. The usable space on the ground floor is further enhanced by a terrace and a covered parking space, while the upper floor features a covered roof terrace. The southwest-facing garden, accessible from the living area, invites you to relax in the sun. The private garden offers space for hobbies and pets. Technical drawings, specifications, a floor plan, and other relevant documents will, of course, be provided upon your request. Unit A is currently rented. Unit B's lease is terminated as of December 31, 2025. The two units offer a variety of usage options. We would be pleased to arrange a viewing appointment with you. Please note that we require your full name, address, email address, and telephone number to process your inquiry.

Property ID: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Details of amenities

- ruhige Lage
- Grundstücksgröße in etwa 974 m²
- ca. 247m² Wohnfläche auf 2x 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: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

All about the location

Dieses ruhig gelegene Objekt befindet sich in Wardenburg Ortsteil Hundsmühlen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulmöglichkeiten 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: 25026034g - 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: 25026034g - 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