

Wardenburg

# Spacious detached house with a large garden

Property ID: 25026060A



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

PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 181,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 753 m<sup>2</sup>

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25026060A                 |
| Living Space         | ca. 181,15 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Gabled roof               |
| Rooms                | 6                         |
| Bedrooms             | 4                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1980                      |
| Type of parking      | 1 x Car port              |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 439.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | In need of renovation                                                     |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 51 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen           |

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 146.33 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 04.09.2034      | Energy efficiency class                              | E                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## The property



Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## A first impression

This detached single-family home, built in 1980, offers approximately 181.15 m<sup>2</sup> of living space on the ground floor and approximately 51.72 m<sup>2</sup> of usable space in the basement. The house sits on a generous plot of approximately 753 m<sup>2</sup> in an attractive neighborhood that combines tranquility with proximity to all essential amenities. The well-maintained neighborhood and established surroundings characterize this location. Shops, schools, and other daily necessities are within easy reach. At the same time, the spacious grounds offer ample privacy and diverse design possibilities – whether as a play area, garden, or retreat. The house extends over two levels and offers a total of four rooms on the ground floor, including two well-proportioned bedrooms. The spacious and bright living room invites you to relax and provides access to the terrace and garden. The kitchen offers plenty of space for a modern fitted kitchen as well as a dining area for the whole family. A bathroom with natural light and an adjoining sauna completes the living space. The full basement is a particular advantage. Here you'll find versatile spaces in the basement, suitable for use as a hobby room, workshop, storage, or utility room. The existing layout allows for individual adjustments to suit your needs, making it particularly appealing for families, DIY enthusiasts, or anyone requiring extra space. Initial modernization measures have already been implemented in recent years: the roof was renovated in 2016, ensuring the building's long-term structural integrity. The heating system was replaced in 2020, providing you with a state-of-the-art system. With key components already modernized, you can now focus on interior design and any further renovations you may wish to undertake. The property also boasts a lovely terrace and a pleasant garden area, offering a variety of uses. The existing landscaping creates a welcoming atmosphere and provides ample space for your own green space ideas.

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## All about the location

### 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.

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Other information

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.

Property ID: 25026060A - 26203 Wardenburg

## 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](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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