

Wardenburg

Teilweise bezugsfrei - Bungalow mit zwei Wohneinheiten in Seenähe

Property ID: 26026002a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 232 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 694 m²

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

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

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

At a glance

Property ID	26026002a	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 232 m ²	House	Bungalow
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	4		
Year of construction	1952		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	238.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.04.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

The property



Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

The property



Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

Property ID: 26026002a - 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: 26026002a - 26203 Wardenburg

A first impression

Wohnen in unmittelbarer Seenähe? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Das Haus wurde ursprünglich etwa 1952 als Einfamilienhaus erbaut. Erst ca. 1974 erfolgte eine Erweiterung durch einen Anbau im hinteren Bereich. Das ursprüngliche Flachdach wurde schließlich ca. 1981 durch ein Walmdach ersetzt. Dadurch entstanden zwei separate Wohneinheiten. Seither wird das Haus als Zweifamilienhaus genutzt und ist vermietet.

Eine der beiden Wohneinheiten ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei, sodass das Haus sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant ist!

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 232 m². Die erste Wohneinheit befindet sich im vorderen Bereich des Hauses, umfasst fünf Zimmer und hat eine Fläche von ca. 108 m². Die zweite Wohneinheit liegt im hinteren Bereich des Hauses und erstreckt sich zudem über das Dachgeschoss. Hier sind vier großzügige Zimmer auf ca. 124 m² Wohnfläche vorhanden.

Die Bodenbeläge umfassen Fliesen, Laminat, Teppich und PVC. Bei den Fenstern handelt es sich um Holz- und Kunststofffenster, die vereinzelt einfach oder größtenteils doppelt verglast sind. Insgesamt stehen vier Bäder zur Verfügung: drei mit Wanne und eines mit Dusche.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 beheizt, die sich in der vorderen Wohneinheit befindet.

Die Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 1.273 Euro pro Monat und ab Oktober 2026 auf ca. 600 Euro. Das bestehende Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2000.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen erstellt.

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

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

Details of amenities

- schöne Lage in unmittelbarer Seenähe
- kurze Anbindung zum Ortskern
- Grundstücksgröße: ca. 694 m²
- Bungalow mit aktuell zwei Wohneinheiten
- ursprüngliches Baujahr ca. 1952
- Anbau im hinteren Bereich ca. 1974
- Aufstockung des Satteldachs zum Walmdach ca. 1981
- Wohnfläche: ca. 232 m², aufgeteilt in 108 m² und 124 m²
- insgesamt 9 Zimmer
- erste Einheit mit fünf Zimmern, zweite Einheit mit vier Zimmern
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Teppich und PVC
- insgesamt vier Bäder, davon drei mit Wanne und eines mit Dusche
- Holz- und Kunststofffenster mit Einfach- oder Doppelverglasung
- Gasheizung aus dem Jahr 2008
- monatliche Nettokaltmiete: ca. 1.273 Euro (ab Oktober 2026: ca. 600 Euro)
- jährliche Nettokaltmiete: ca. 15.276 Euro, ab Oktober 2026: ca. 7.200 Euro
- aktuell zu übernehmendes Mietverhältnis seit ca. 2000
- bisher keine Mietanpassungen

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

All about the location

Das Haus liegt am ruhigen Rand von Wardenburg in direkter Nähe zum beliebten Tillysee und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die grüne Umgebung mit ihren zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungswert und unterstreicht den Wohnkomfort dieser Lage.

Der Ortskern von Wardenburg mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten, Kindergärten und Schulen ist in wenigen Minuten erreichbar und deckt den gesamten Bedarf des täglichen Lebens ab.

Über die nahe gelegene Autobahn A 29 besteht eine schnelle Verbindung nach Oldenburg sowie in Richtung Wilhelmshaven. Der Flughafen Bremen ist in ca. 40–45 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgt für eine gute nationale und internationale Anbindung. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

Other information

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.

Property ID: 26026002a - 26203 Wardenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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