

Wardenburg – Wardenburg

## Seltene Gelegenheit: großes Domizil im beliebten Wardenburg mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohn- + Nutzfläche

Número de propiedad: 24026013



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

PRECIO DE COMPRA: 669.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230,14 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 991 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	24026013
Superficie habitable	ca. 230,14 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	669.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 223 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	PELLET	Demanda de energía final	152.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.02.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Pellets		

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



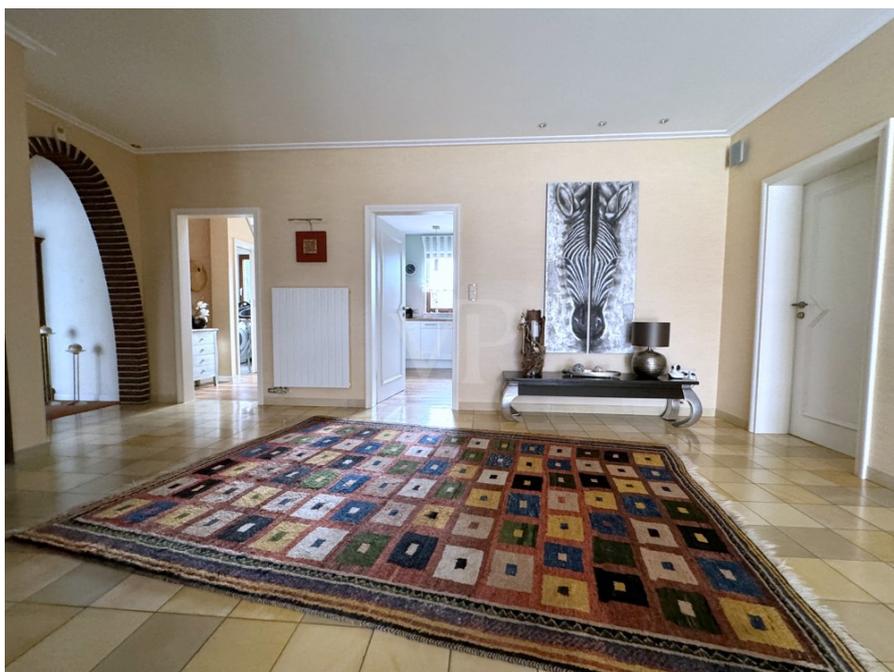
Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



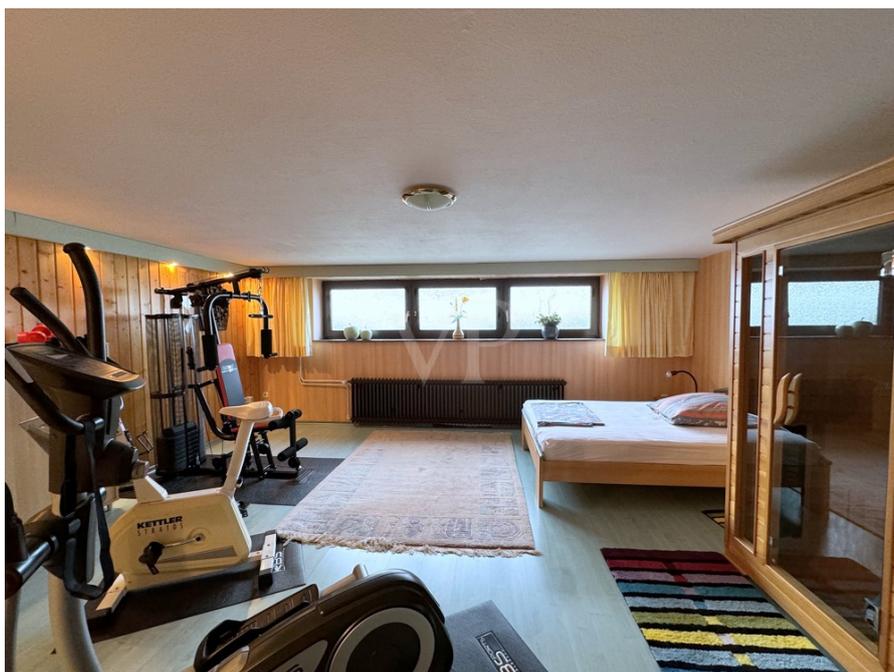
Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## Una primera impresión

\*\* Willkommen in Ihrem Traumhaus in Wardenburg \*\* Am Ende einer Tempo-30-Zone präsentiert sich dieses große Haus auf einem ca. 991 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es wurde ca. 1970 bezugsfertig errichtet und verfügt insgesamt über ca. 450 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Wohnfläche wird mit ca. 230,14 m<sup>2</sup> angegeben, die Nutzfläche mit etwa 223,07 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche bezieht sich maßgeblich auf das Souterrain sowie Dachboden. Neben der hervorragenden Lage bietet dieses Haus also viel Platz und Raum für die Verwirklichung Ihrer Ideen und Träume! Eine weitere Besonderheit liegt sicherlich im Souterrain, einem großzügigen Bereich voller Möglichkeiten. Hier finden sich diverse Räumlichkeiten wie bspw. Hobbyräume, Abstellräume, Heizungsräume und ein Vorratslager. Zwei der Hobbyräume im Souterrain wurden wohncharakterlich ausgebaut, mit Heizung, Fenstern, Fußbodenbelag sowie Tapeten und Holzpaneelen. Ein Raum für Kreativität, für Hobbies, oder einfach nur zum Entspannen. Die Terrasse, ein weiteres Highlight dieses Hauses, ist teilweise überdacht und durch eine kleine Mauer sowie Gartenzäune weitestgehend sichtigeschützt. Wenn wir mit diesem ersten Eindruck Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns über Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Ihre E-Mail an [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com). Gerne beraten wir Sie und präsentieren Ihnen dieses Haus direkt vor Ort!

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## Detalles de los servicios

- beliebter Ort Wardenburg
  - gelegen an einer Tempo-30-Zone
  - Grundstücksgröße ca. 991 m<sup>2</sup>
  - Baujahr/Bezugsfertigstellung ca. 1970
  - Wohnfläche ca. 230,14 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 223,07 m<sup>2</sup>
  - durchdachte Grundrisse mit intelligenter Aufteilung
  - Küche \*
  - Pelletheizung (Einbau ca. 2021)
  - Vollbad
  - großzügiges Souterrain, bestehend aus diversen Räumlichkeiten wie Hobbyräume, Abstellräume, Heizungsräume, Vorratslager
  - die beiden Hobbyräume im Souterrain sind wohncharakterlich ausgebaut mit Heizung, Fenstern, Fußboden sowie Tapeten/Holzpaneele; ausdrücklich sind diese Räume als Nutzfläche in der Flächenberechnung ausgegeben
  - ein großer Bodenraum ergänzt die vorhanden Flächen ideal (z.B. als weitere Lagerflächen/Stauraum)
  - Terrasse, teilweise überdacht und weitestgehend sichtigeschützt durch eine kleine Mauer bzw. Gartenzäune
  - Feuerstelle auf der Terrasse
  - Markise \*
  - zwei Einzelgaragen, davon eine mit Zugang zum Haus
- \* im Kaufpreis enthalten

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## Todo sobre la ubicación

Diese besondere Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wardenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu verschiedenen Institutionen des täglichen Bedarfs aus. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen und ein kleiner Wald in fußläufiger Entfernung oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar - die ideale Umgebung für Familien und Naturliebhaber. Wardenburg verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. So können dessen Bewohnern schnell und bequem verschiedene Zielen erreichen. Die Autobahn A29 beispielsweise bietet eine direkte Anbindung an die Städte Oldenburg, Bremen und Wilhelmshaven. Darüber hinaus ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften und Städte. Zusammenfassend bieten Mikro- und Makrolage unter den Aspekten der Institutionen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs unter Berücksichtigung der Verkehrsanbindung eine ideale Kombination. Die perfekte Wahl für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben in einer lebendigen Gemeinde mit hervorragenden Annehmlichkeiten schätzen! Wenn wir mit diesem ersten Eindruck Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns über Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Ihre E-Mail an [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com). Gerne beraten wir Sie und präsentieren Ihnen dieses Haus direkt vor Ort!

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 152.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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 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.

Número de propiedad: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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