

Wardenburg

Amplia casa unifamiliar con gran jardín.

Número de propiedad: 25026060A



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 181,15 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m²

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

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

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

De un vistazo

Número de propiedad	25026060A
Superficie habitable	ca. 181,15 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 51 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.09.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	146.33 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1980, ofrece aproximadamente 181,15 m² de superficie habitable en la planta baja y aproximadamente 51,72 m² de superficie útil en el sótano. La casa se encuentra en una amplia parcela de aproximadamente 753 m² en un atractivo barrio que combina tranquilidad con la proximidad a todos los servicios esenciales. El cuidado vecindario y el entorno consolidado caracterizan esta ubicación. Tiendas, colegios y otros servicios básicos están a poca distancia. Al mismo tiempo, el amplio terreno ofrece gran privacidad y diversas posibilidades de diseño, ya sea como zona de juegos, jardín o lugar de descanso. La casa se distribuye en dos plantas y ofrece un total de cuatro estancias en la planta baja, incluyendo dos dormitorios bien proporcionados. El amplio y luminoso salón invita a relajarse y ofrece acceso a la terraza y al jardín. La cocina ofrece amplio espacio para una moderna cocina equipada, así como un comedor para toda la familia. Un baño con luz natural y una sauna contigua completan la superficie habitable. El sótano completo es una ventaja especial. Aquí encontrará espacios versátiles en el sótano, ideales como sala de ocio, taller, almacén o lavadero. La distribución actual permite ajustes individuales según sus necesidades, lo que la hace especialmente atractiva para familias, aficionados al bricolaje o cualquier persona que necesite espacio adicional. Las primeras medidas de modernización ya se han implementado en los últimos años: el tejado se renovó en 2016, lo que garantiza la integridad estructural del edificio a largo plazo. El sistema de calefacción se sustituyó en 2020, lo que le proporciona un sistema de última generación. Con los componentes clave ya modernizados, ahora puede centrarse en el diseño de interiores y en cualquier otra reforma que desee realizar. La propiedad también cuenta con una encantadora terraza y una agradable zona ajardinada, que ofrece una variedad de usos. El paisajismo existente crea un ambiente acogedor y ofrece amplio espacio para sus propias ideas de espacios verdes.

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 146.33 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25026060A - 26203 Wardenburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com