

Wardenburg

## Sólida casa de artesanos en una ubicación buena y tranquila.

Número de propiedad: 25026049k



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

**PRECIO DE COMPRA: 209.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 519 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25026049k - 26203 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: 25026049k - 26203 Wardenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25026049k
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1957

Precio de compra	209.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1975
Estado de la propiedad	para reformar
Características	Balcón

Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## Datos energéticos

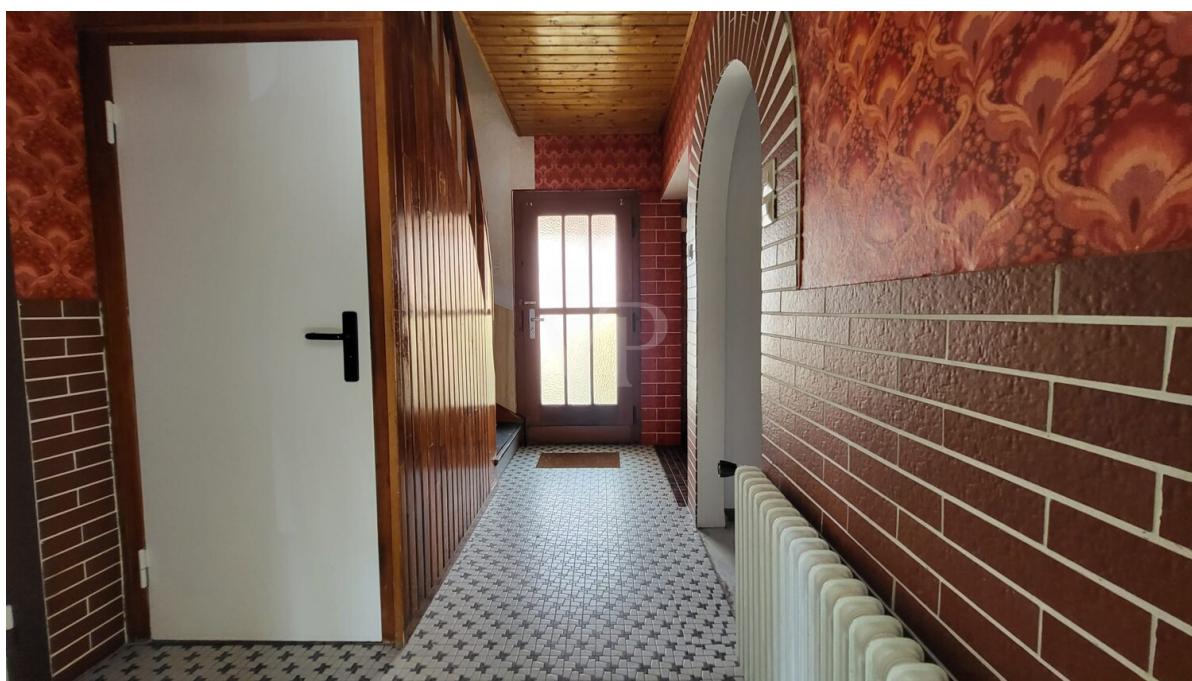
Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	10.10.2034	Consumo de energía final	596.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1957

Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## La propiedad



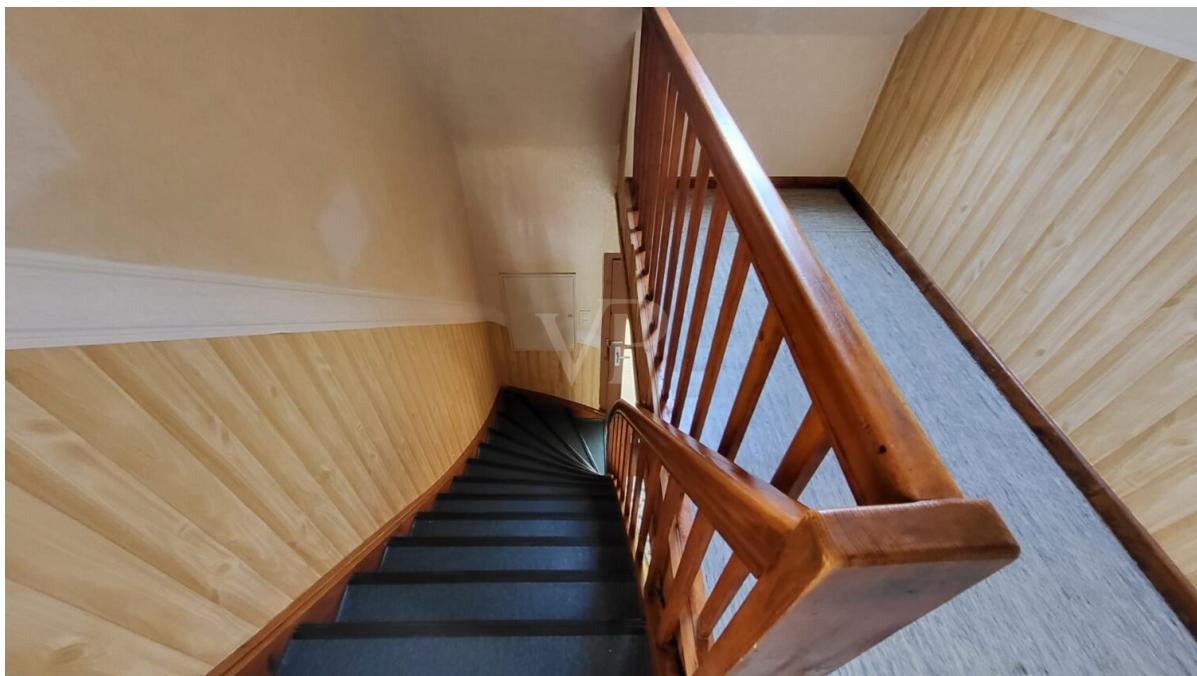
Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## Una primera impresión

¿Busca una propiedad con una buena ubicación en Wardenburg? ¿Listo para renovarla? Entonces será dueño de una verdadera joya. Y como la propiedad está vacía, puede empezar de inmediato. Construida en 1957, la propiedad cuenta con ventanas nuevas instaladas en 1991. Tiene dos baños: uno con ducha y otro con bañera. Una de las habitaciones de la planta superior da a una amplia terraza. La propiedad también incluye un sótano, un jardín de fácil mantenimiento y un garaje. La entrada ofrece aparcamiento para dos coches. Además, hay un taller junto al garaje.

Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## Detalles de los servicios

Die Fußbödenbeläge sind Keramik, Holz und Teppich, die Fenster sind Kunststoff zweifach verglast. Die Heizung funktioniert und ist von 1975. Die Leitungen sind aus dem Baujahr der Immobilie.

Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## Todo sobre la ubicación

Wardenburg besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, eingebettet in eine stabile Gemeinschaft von rund 16.000 Einwohnern. Die Nähe zur lebendigen Stadt Oldenburg ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie ein umfassendes Verkehrsnetz, das Pendler eine stressfreie Mobilität garantiert. Diese ausgewogene Kombination aus Ruhe, Sicherheit und urbaner Erreichbarkeit schafft ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und nachhaltige Entwicklung legen.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien geborgen fühlen können. Die ruhige Nachbarschaft und das sichere Umfeld bieten den idealen Rahmen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder. Zahlreiche Spielplätze, wie der nur eine Minute entfernte Spielplatz direkt vor der Haustür, laden zu unbeschwertten Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Einrichtungen wie dem Lehrschwimmbad und der Sporthalle, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für entspannte Spaziergänge und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten die umliegenden Parks, darunter der malerische Gloysteins Fuhren, eine grüne Oase in zehn bis vierzehn Minuten Entfernung.

Das Bildungsangebot in Wardenburg ist besonders familienfreundlich gestaltet: Von der Grundschule, die nur drei Gehminuten entfernt liegt, über den Hort direkt an der Schule bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung, ist für eine umfassende Betreuung und Förderung der Jüngsten gesorgt. Die integrierte Gesamtschule am Everkamp, etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, rundet das schulische Angebot ab und ermöglicht eine kontinuierliche Bildung in der Nähe des Wohnortes. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in drei bis vier Minuten Gehweite, erleichtert den Alltag zusätzlich.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Wardenburg als familienfreundlicher Standort: Zahnarztpraxen, Apotheken und Allgemeinmediziner sind innerhalb von sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine schnelle und zuverlässige medizinische Betreuung. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Bioläden in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen bequem und zeitsparend gestalten. Die Nähe zu Oldenburg erweitert das Angebot an spezialisierten Ärzten und Kliniken, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar sind.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Wardenburg eine herausragende Lebensqualität. Hier verbinden sich Geborgenheit, erstklassige Bildungschancen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Lebensraum, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Número de propiedad: 25026049k - 26203 Wardenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 596.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25026049k - 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](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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