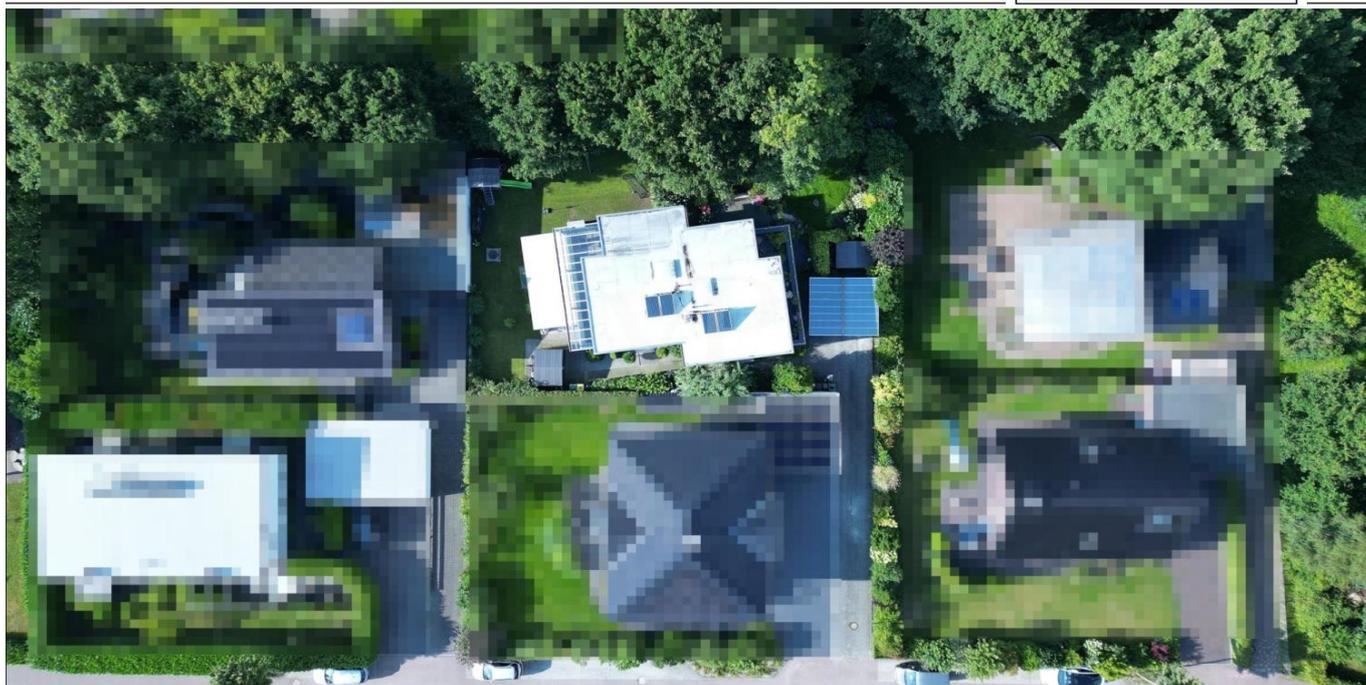


Wardenburg – Hundsmühlen

Modernes MFH mit zwei Einheiten aus 2013 in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25026034b



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 974 m²

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026034b	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 123 m ²	Type de bien	Maisons jumelles
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités
Année de construction	2012		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	68.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.08.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



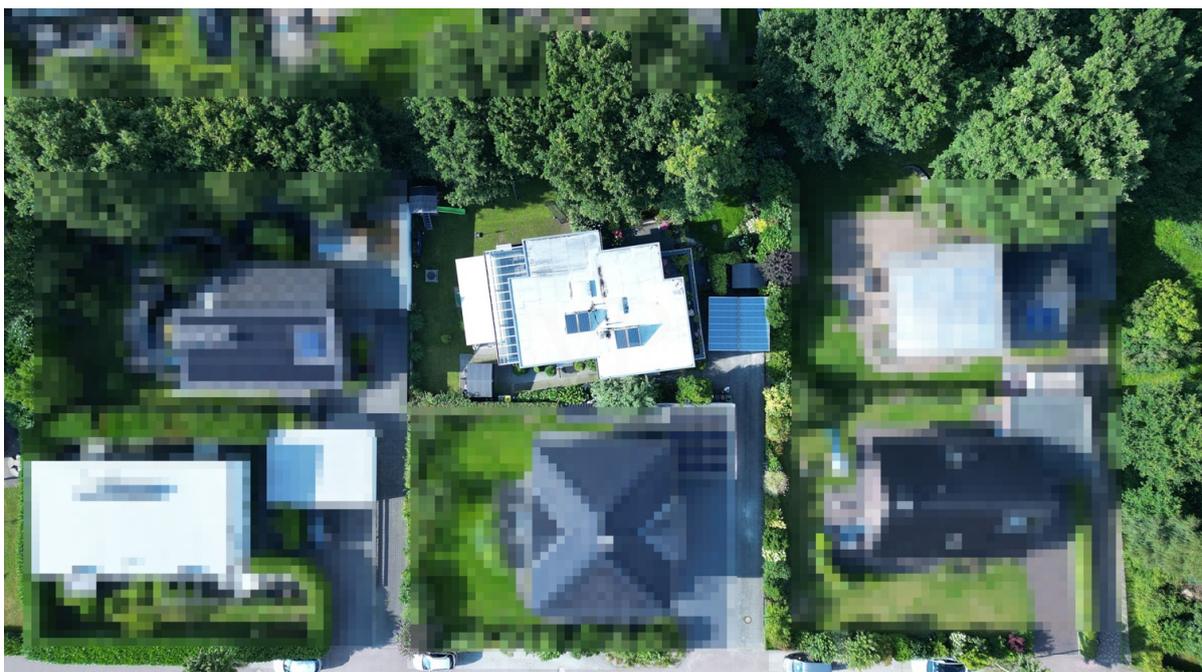
CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



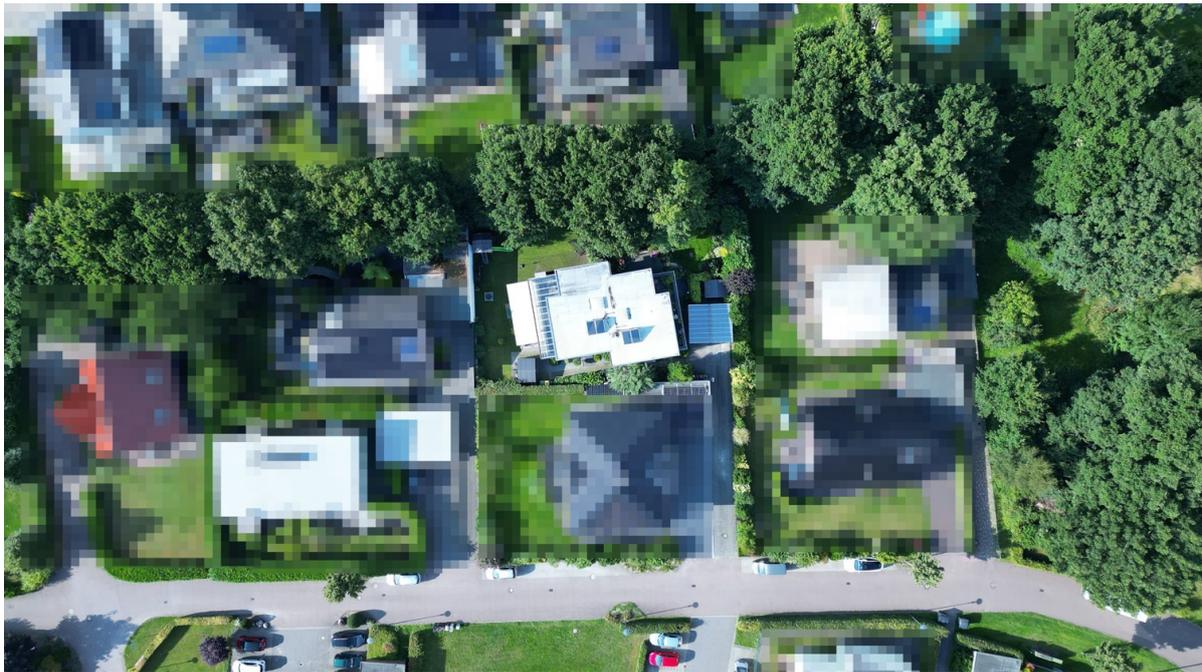
CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Une première impression

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie welche modern und für bis zu vier Personen geeignet ist? Auch die Nähe zum Oldenburger Zentrum ist Ihnen wichtig? Ein Drei-Generationen-Wohnen durch ein weiteres, optional verfügbares Objekt klingt interessant für Sie? Suchen Sie nicht weiter, denn hier haben wir das passende Objekt für Sie! Herzlich willkommen in Wardenburg/Hundsmühlen.

Unweit der Hunte erwartet Sie in ruhiger Lage dieses erst 2013 fertiggestellte Wohnhaus samt üppiger Kubatur in Massivbauweise auf einem insgesamt 974 m² großen Grundstück. Insgesamt erstreckt sich das Gebäude auf circa 123,60 m² Wohnfläche. Ein baugleiches aber gespiegelt erstelltes Objekt befindet sich ebenso auf dem 974 m² großen Grundstück und steht ebenso zum Verkauf.

Das mit Licht durchflutete Erdgeschoss begrüßt Sie im offenen Wohn-Koch-Essbereich und erstreckt sich insgesamt auf etwa 75,3 m² Wohnfläche und gliedert sich in Diele, Hauswirtschaftsraum, Küche, kombinierter Wohn-Essbereich sowie Gäste-WC. Das ebenso per Lichtkuppel helle Obergeschoss begrüßt Sie im Flur erstreckt sich auf etwa 48,2 m² Wohnfläche und gliedert sich Elternschlafzimmer, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3/Büro und Vollbad.

Die nutzbaren Flächen werden im Erdgeschoss um eine Terrasse sowie einen überdachten Stellplatz, das Obergeschoss um eine überdachte Dachterrasse erweitert. Der durch den Wohnbereich zu erreichende Süd-West ausgerichtete Garten lädt zum Verweilen in der Sonne ein.

(Da das Grundstück ebenso über eine Zaunanlage verfügt, ist es bereits optimal für Ihr Haustier geeignet.)?

Technische Zeichnungen sowie Ausstattungen, eine Flächenberechnung und sonstige relevante Dokumente stellen wir Ihnen selbstredend nach Ihrer Anfrage zur Verfügung. Das Objekt ist seit 02/2021 ungekündigt vermietet.

Durch das angrenzende, ebenso zum Verkauf stehende Objekt sehen wir hier diverse Nutzungsmöglichkeiten.

Nach Absprache freuen wir uns einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Bitte beachten Sie, dass wir für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Adresse, E-Mail-Adresse sowie Telefonnummer benötigen.

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Détails des commodités

- ruhige Lage
- Grundstücksgröße in etwa 974 m²
- ca. 123,60 m² Wohnfläche
- massive Bauweise in klassischer Klinkerausführung
- Fertigstellung ca. 2013
- tolles Raumgefühl durch weit geöffnetes Wohnzimmer
- Fliesen im Erdgeschoss
- offener Treppenaufgang in das Obergeschoss
- Junkers Gas-Brennwert-Gerät im Hauswirtschaftsraum
- ergänzend Solarmodule zur Warmwassererzeugung auf dem Dach

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Tout sur l'emplacement

Dieses ruhig gelegene Objekt befindet sich in Wardenburg Ortsteil Hundsmühlen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulmöglichkeiten und Busverbindungen zur Innenstadt sind in der Umgebung vorhanden, ebenso wie ein Autobahnanschluss in Richtung Bremen, Wilhelmshaven, Leer.

Die Wissenschaftsstadt Oldenburg liegt im Norden Deutschlands zwischen Bremen und der nahegelegenen Nordsee.

Hier finden Sie echte Lebensqualität:

schöne und repräsentative Einfamilienhäuser prägen das Ortsbild, die Oldenburger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften und Gastronomieangeboten lädt zum Verweilen ein und auch die hervorragende Infrastruktur zeichnet das angenehme Wohnklima aus. So schätzen seine Bewohner die Nähe zur malerischen Innenstadt genauso wie die Nähe zum 15 Autominuten entfernten und mondänen Bad Zwischenahn.

Verkehrsanbindung:

Die Universitäts- und ehemalige Residenzstadt Oldenburg zeichnet sich durch seine ideale Orts- und Verkehrsanbindung aus. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich Autobahn-Anbindungen, unter anderem an die A 28 und die A29, durch welche sowohl die Niederlande, das Ruhrgebiet, als auch Norddeutschland und die Küstengebiete, einwandfrei anzufahren sind.

Für Bahnreisende ist Oldenburg mit seinem ausgeprägten Schienennetz, welches besonders durch seine ICE-Verbindung bis nach München überzeugt und dem zugehörigem Bahnhof, interessant.

Der internationale Flughafen Bremen ist lediglich eine halbe Autostunde entfernt und ermöglicht so auch weite Reisen per Flugzeug.

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 68.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com