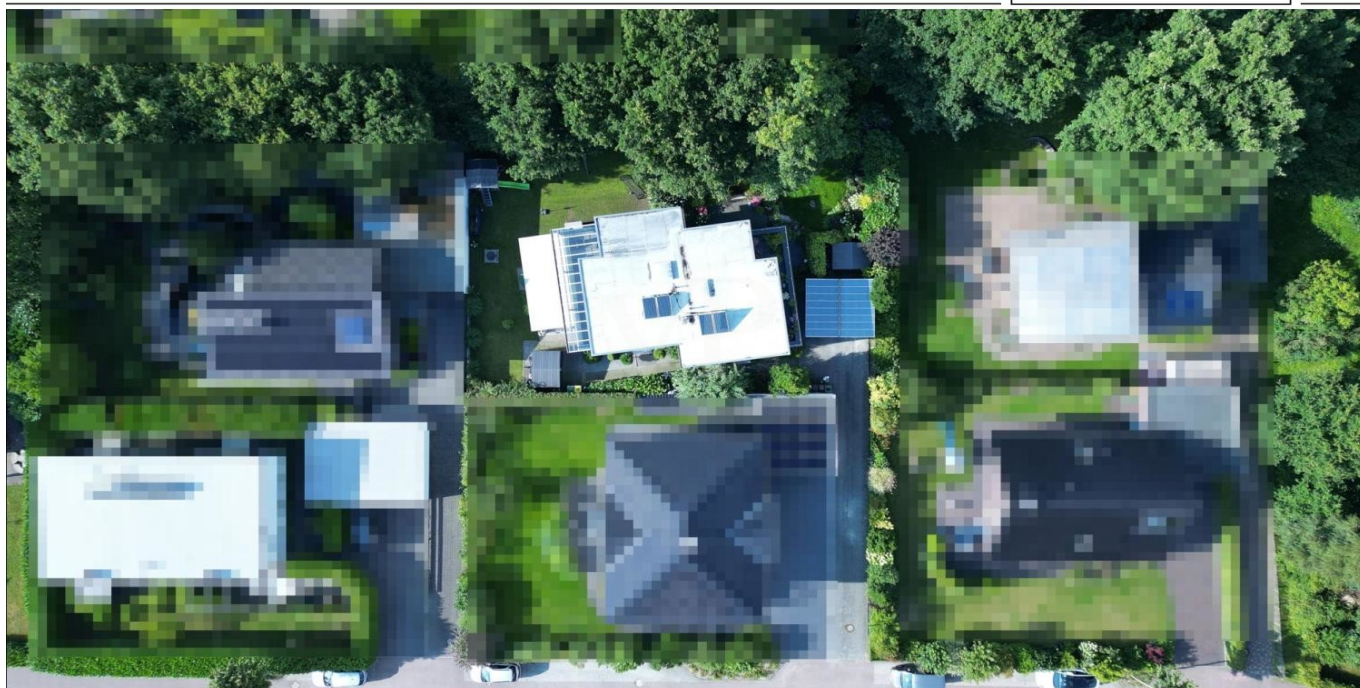


Wardenburg – Hundsmühlen

Deux maisons de vacances construites en 2013 dans un endroit calme

CODE DU BIEN: 25026034g



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 898.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 247 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 974 m²

CODE DU BIEN: 25026034g - 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: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026034g
Surface habitable	ca. 247 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	4
Année de construction	2012
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	898.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétique valable jusqu'au	05.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	68.50 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

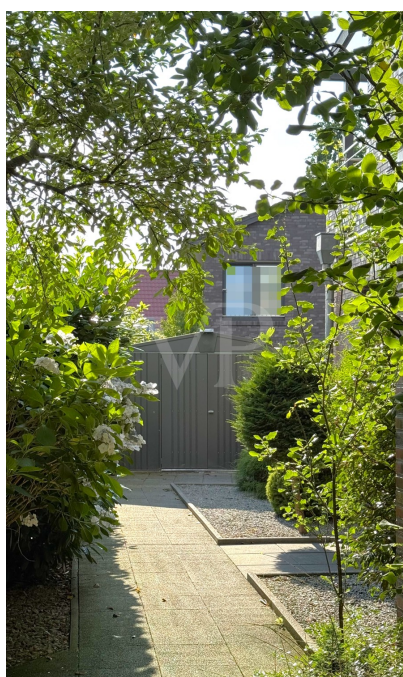
CODE DU BIEN: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



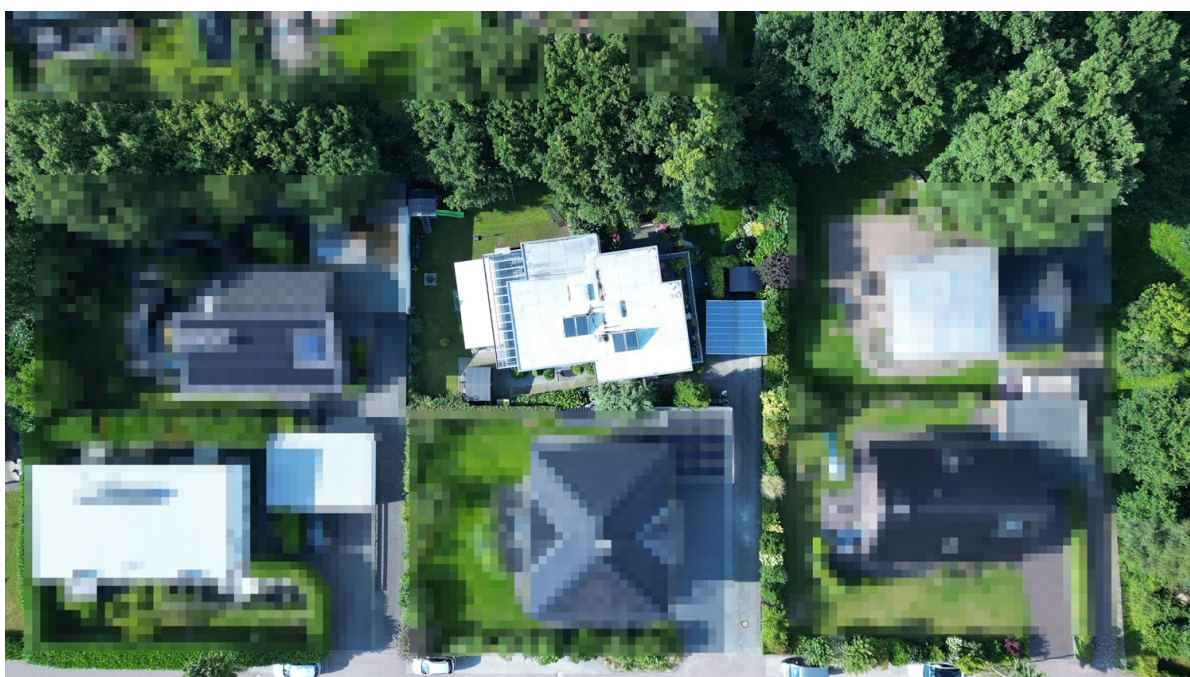
CODE DU BIEN: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



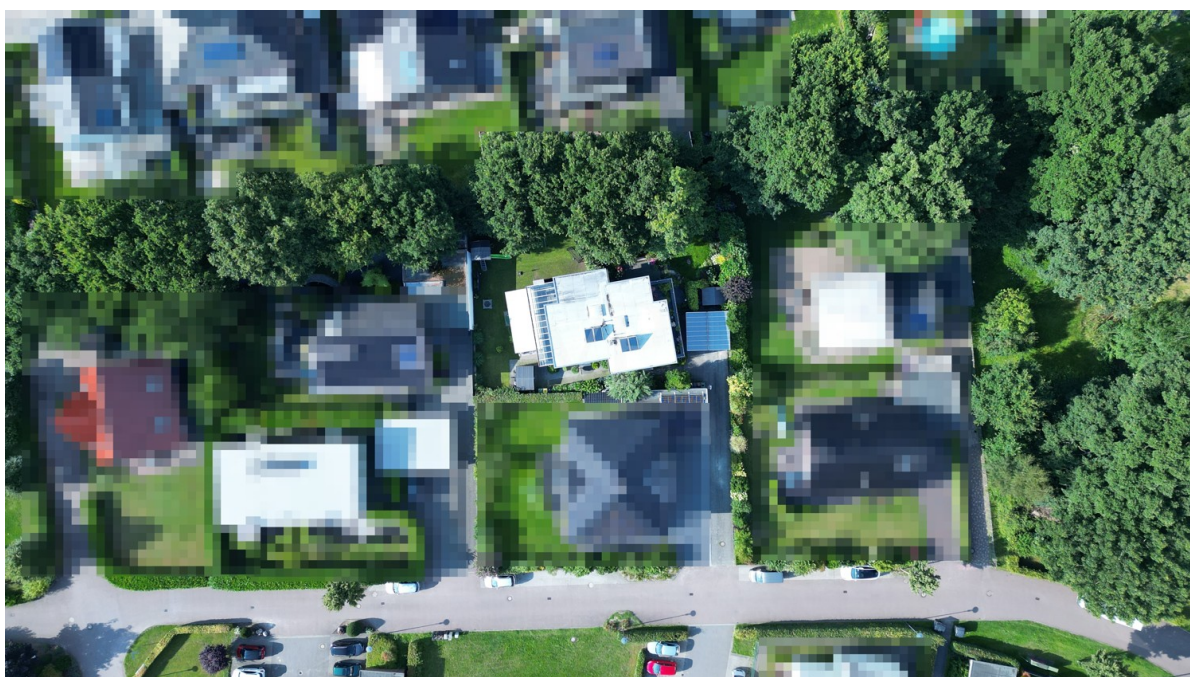
CODE DU BIEN: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



CODE DU BIEN: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La propriété



CODE DU BIEN: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Une première impression

Vous recherchez une propriété moderne pouvant accueillir jusqu'à deux familles ? La proximité du centre d'Oldenburg est-elle importante pour vous ? L'idée de vivre avec deux ou trois générations vous séduit-elle ? Ne cherchez plus, nous avons la propriété idéale pour vous ! Bienvenue à Wardenburg/Hundsmühlen. Non loin de la rivière Hunte, cette maison de construction solide, achevée en 2013, vous attend dans un quartier calme. Elle offre de beaux volumes sur un terrain de 974 m². Le bâtiment propose environ 247 m² de surface habitable. En résumé, les deux appartements sont identiques. L'un d'eux se compose comme suit : le rez-de-chaussée, baigné de lumière, s'ouvre sur un espace de vie découloisonné comprenant salon, cuisine et salle à manger, totalisant environ 75,3 m² de surface habitable. Il comprend un hall d'entrée, une buanderie, une cuisine, un espace de vie combiné salon/salle à manger et des toilettes invités. L'étage supérieur, également lumineux grâce à un puits de lumière, s'ouvre sur un hall d'entrée et offre environ 48,2 m² de surface habitable, comprenant une suite parentale, une deuxième chambre, une troisième chambre/bureau et une salle de bain complète. L'espace utilisable au rez-de-chaussée est complété par une terrasse et un parking couvert, tandis que l'étage supérieur bénéficie d'une terrasse couverte sur le toit. Le jardin exposé sud-ouest, accessible depuis le séjour, invite à la détente au soleil. Ce jardin privatif offre un espace idéal pour vos loisirs et vos animaux de compagnie. Les plans techniques, le descriptif, le plan d'étage et tout autre document utile vous seront fournis sur simple demande. L'unité A est actuellement louée. Le bail de l'unité B prend fin le 31 décembre 2025. Ces deux unités offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Nous serions ravis d'organiser une visite. Veuillez noter que pour traiter votre demande, nous avons besoin de vos nom et prénom, adresse, adresse e-mail et numéro de téléphone.

CODE DU BIEN: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Détails des commodités

- ruhige Lage
- Grundstücksgröße in etwa 974 m²
- ca. 247m² Wohnfläche auf 2x 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: 25026034g - 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: 25026034g - 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 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.

CODE DU BIEN: 25026034g - 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