

Wardenburg

Spacieuse maison individuelle avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25026060A



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181,15 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 753 m²

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

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

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026060A	Prix d'achat	439.000 EUR
Surface habitable	ca. 181,15 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 51 m ²
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1980		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2034	Consommation finale d'énergie	146.33 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1980, offre environ 181,15 m² de surface habitable au rez-de-chaussée et environ 51,72 m² de surface utilisable au sous-sol. Elle se situe sur un terrain généreux d'environ 753 m² dans un quartier agréable alliant calme et proximité des commodités essentielles. Le quartier, bien entretenu, et son environnement établi caractérisent ce secteur. Commerces, écoles et autres services de proximité sont facilement accessibles. Le vaste terrain offre une grande intimité et de multiples possibilités d'aménagement : aire de jeux, jardin ou espace de détente. La maison s'étend sur deux niveaux et comprend quatre pièces au rez-de-chaussée, dont deux chambres spacieuses. Le salon, lumineux et spacieux, invite à la détente et donne accès à la terrasse et au jardin. La cuisine offre un espace généreux pour une cuisine équipée moderne ainsi qu'un coin repas convivial. Une salle de bains avec lumière naturelle et un sauna attenant complètent cet espace de vie. Le sous-sol complet constitue un atout majeur. Au sous-sol, vous découvrirez des espaces polyvalents, parfaits pour aménager une salle de loisirs, un atelier, un espace de rangement ou une buanderie. La configuration actuelle permet des aménagements personnalisés selon vos besoins, ce qui la rend particulièrement attrayante pour les familles, les bricoleurs ou toute personne en quête d'espace supplémentaire. Des travaux de modernisation ont déjà été réalisés ces dernières années : la toiture a été rénovée en 2016, garantissant ainsi la pérennité de la structure. Le système de chauffage a été remplacé en 2020, vous offrant un équipement de pointe. Grâce à ces modernisations, vous pouvez désormais vous concentrer sur l'aménagement intérieur et d'éventuels travaux de rénovation. La propriété bénéficie également d'une charmante terrasse et d'un agréable jardin, offrant de multiples possibilités d'aménagement. L'aménagement paysager existant crée une atmosphère accueillante et offre un espace généreux pour concrétiser vos projets d'espaces verts.

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

Plus d'informations

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 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

CODE DU BIEN: 25026060A - 26203 Wardenburg

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