

Wildeshausen

Idyllisch gelegene Ruheoase in zentrumsnaher Lage von Wildeshausen

CODE DU BIEN: 26293036



PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.621 m²

CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

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

CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26293036
Surface habitable	ca. 181 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1962

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2036

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

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: 26293036 - 27793 Wildeshausen

Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus inmitten der Marschwiesen vereint zentrumsnahes Wohnen mit einem großzügigen, naturnahen Lebensumfeld und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 181 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.621 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre gute Ausstattungsqualität, einen gepflegten Garten sowie eine besonders familienfreundliche und ruhige Lage.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer. Eines dieser Badezimmer wurde erst kürzlich modernisiert und bietet eine barrierearme Dusche, während ein weiteres Bad mit einer Eckwanne aus 2010 ausgestattet ist. Die funktionale Raumaufteilung schafft ein harmonisches Wohngefühl, das durch den offen gestalteten Wohnbereich mit Kaminofen unterstrichen wird. Im Wohnzimmer dominiert ein großesisterelement, das für eine angenehme Helligkeit sorgt und den Blick ins Grüne eröffnet.

Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wintergarten mit Kaminofen. Dank der umlaufenden Fensterflächen entsteht hier ein lichtdurchfluteter Raum, der vielseitig genutzt werden kann und fließend in den gepflegten Garten übergeht. Die angrenzende Terrasse sowie der freie Blick auf das Grundstück ermöglichen es, die Natur zu jeder Jahreszeit unmittelbar zu genießen. Im Winter sorgt der Kaminofen für wohlige Wärme und Atmosphäre. Das Raumgefühl wird durch die offenen Übergänge in den Wohnbereich und den direkten Zugang vom Essbereich zum Wintergarten zusätzlich hervorgehoben.

Die Küche ist modern gestaltet und verfügt über eine hochwertige Einbauküche sowie nebenliegende Hauswirtschaftsräume, die viel Stauraum und Arbeitsplatz bieten. Die Designfronten der Küchenmöbel harmonisieren mit den großformatigen Bodenfliesen, und die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum strömen. Von der Küche aus genießt man den Blick ins Grüne und hat einen direkten Zugang zu weiteren Bereichen des Hauses.

Im Obergeschoss befindet sich ein ausgebautes Zimmer, das derzeit nur über die Bodeneinzugstreppe zugänglich ist. Das Haus ist teilunterkellert und bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Die Zentralheizung sorgt zuverlässig für Wohlfühltemperaturen in allen Räumen.

Das weitläufige Gartengrundstück besticht nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch den gepflegten Zustand, der sich ideal für Familienaktivitäten, Entspannung oder Hobbygärtner anbietet. Der Außenbereich ist überwiegend mit Rasenflächen angelegt und wird durch großzügigen Baumbestand eingerahmt, was das Grundstück freundlich und

einladend wirken lässt.

Dieses Einfamilienhaus bietet eine gelungene Verbindung von Großzügigkeit, Funktionalität und naturnaher Umgebung. Der durchdachte Grundriss, die gepflegte Ausstattung und die angenehme Wohnlage machen diese Immobilie zu einer vielseitigen Wahl für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Ruhe und Lebensqualität legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugen.

CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

Détails des commodités

- Zentrums- und naturnah
- Ruhige, familienfreundliche Umgebung
- Weitläufiges Gartengrundstück
- Gepflegter Garten 2010
- Großzügiger Wintergarten mit Kaminofen
- Offen gestalteter Wohnbereich mit Kaminofen
- Küche mit Einbauküche und nebenliegenden Hauswirtschaftsräumen
- Ein Duschbad kürzlich modernisiert
- Ein Badzimmer mit Eckwanne aus 2010
- teilunterkellert
- ein ausgebautes Zimmer im Obergeschoss- aktuell nur erreichbar über die Bodeneinzugstreppe

CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie ist in ruhiger, idyllischer Lage von Wildeshausen inmitten der Marschwiesen gelegen.

Umliegend finden naturverbundene Interessenten eine Vielzahl an Wander- und Radwegen entlang der Hunte und der Marschwiesen. Die Wege bieten sich ideal für Familienspaziergänge und Radtouren direkt vor der eigenen Haustür an.

Über den Marschweg können Sie über z.B. die Melkerbrücke die Hunte passieren und sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über den Stadtpark Burgwiese bis in die Wildeshauser Innenstadt gelangen.

Auch Nahversorger, Schulen und ärztliche Versorgung sind umliegend in wenigen Geh- und Fahrminuten erreichbar.

CODE DU BIEN: 26293036 - 27793 Wildeshausen

Plus d'informations

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: 26293036 - 27793 Wildeshausen

Contact

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

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

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

www.von-poll.com