**Wardenburg – Hundsmühlen**

# Modernes MFH mit zwei Einheiten aus 2013 in ruhiger Lage

***??????? ????????: 25026034b***

**???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 123 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 974 m²**

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25026034b |
| ????????? | ca. 123 m² |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2012 |
| ????? ?????????? | 1 x ???????? ??? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 449.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ?????????? |

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ???? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 05.08.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

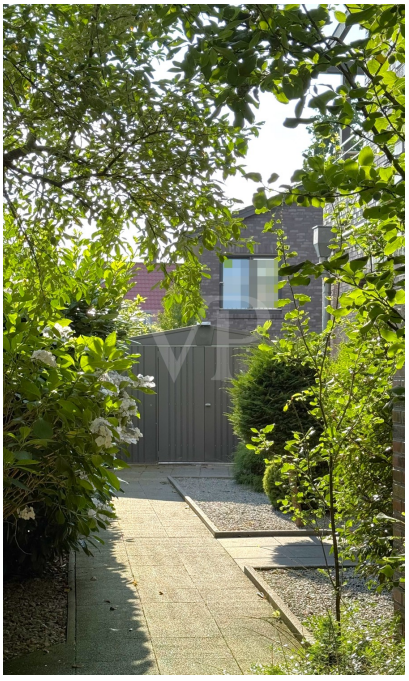
| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 68.50 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | B |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 2012 |

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ?? ???????

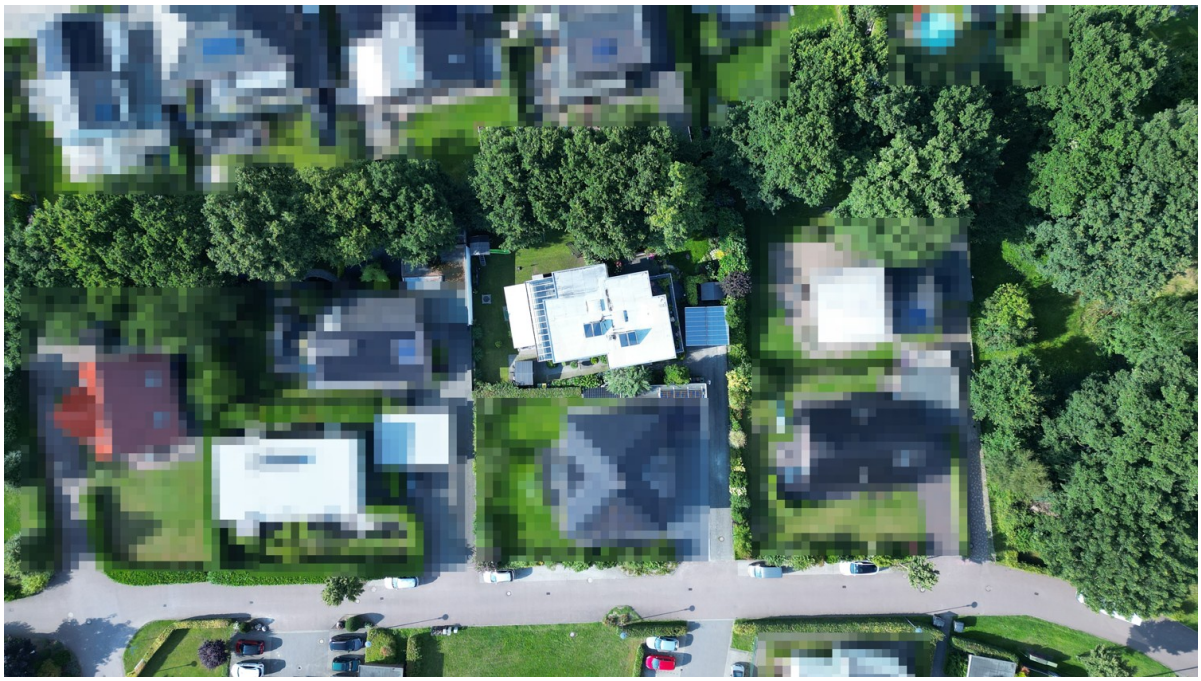


**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ??? ????? ????????

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 erstellte 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 sicht 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.

Der eigene Garten bietet Platz für Hobby und Haustier.

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

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ????????????? ??? ???????

- ruhige Lage
- Grundstücksgröße in etwa 974 m²
- ca. 123,60 m² Wohnfläche
- massive Bauweise in klassicher 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

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ??? ??? ??? ?????????

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.

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ????? ???????????

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.

**??????? ????????: 25026034b - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com