

Wardenburg

# Großzügiges Wohnhaus auf weitläufigem Grundstück in naturnaher Ortsrandlage von Wardenburg

Αριθμός ακινήτου: 26026035



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 379.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 256,52 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.845 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg**

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

Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ??? ??????

|                              |                                        |
|------------------------------|----------------------------------------|
| ???????? ?????????           | 26026035                               |
| ???????????                  | ca. 256,52 m <sup>2</sup>              |
| ?????????                    | 7                                      |
| ?????????? ???<br>?????????? | 5                                      |
| ??????????                   | 2                                      |
| ???? ????????????            | 1927                                   |
| ????? ????????????           | 2 x ??????????? ?????<br>????????????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 379.000 EUR                                                                           |
| ?????                          | ????????????<br>???????????????                                                       |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 85 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ???????                        | ?????????,<br>????????????????<br>?????????                                           |

????????? ????????

|                                                 |                    |                                          |                |
|-------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                          | ????????? ???????? | ??????????????<br>??????????             | BEDARF         |
| ???? ??????????                                 | ?????              | ?????? ??????                            | 274.00 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>???????? ?? | 23.07.2036         | ?????????<br>?????????????               | H              |
| ????? ???????????                               | ?????              | ?????????<br>?????????????<br>?????????? | 1927           |



Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

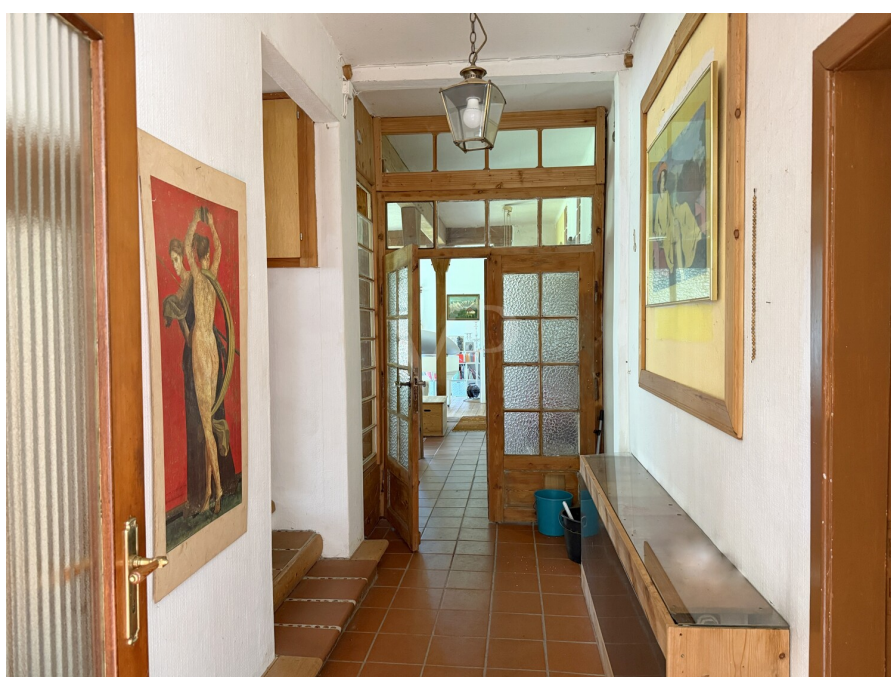
?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg**

**??? ????? ????????**

**\*\* Großzügiges Wohnhaus auf weitläufigem Grundstück in naturnaher Ortsrandlage von Wardenburg \*\***

Auf einem großen Grundstücksareal im Ort Wardenburg bietet sich Ihnen eine seltene Gelegenheit. Auf einem ca. 1.845 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit altem Baumbestand steht dieses großzügige Wohnhaus zum Verkauf. Das Ursprungsbaujahr beträgt ca. 1927 und wurde ca. 1960 erweitert. Über Erd- und Dachgeschoss bietet dieses Haus ca. 256,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf insgesamt sieben Zimmer. Ergänzt wird die Wohnfläche mit ca. 85,97 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf den Kellerraum sowie den ausgebauten Dachboden mit zwei großzügigen Hobbyräumen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Hier befindet sich unter anderem ein Abstellraum, der über einen Zugang zum Außenbereich verfügt. Im weiteren Bereich sind ein Badezimmer sowie ein gut geschnittenes Zimmer vorhanden, das sich als flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der beeindruckende Wohnbereich. Das offene Ständerwerk verleiht diesem Raum einen besonderen Charakter. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und bieten einen schönen Blick in den Garten, der vom Wohnzimmer aus erreichbar ist. Des Weiteren gelangen Sie aus dem Wohnbereich sowohl in die Küche als auch direkt in eines der angrenzenden Zimmer, welches individuell nutzbar ist. Die Küche verfügt über einen direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und damit zum Außenbereich bzw. Garten.

Über die Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die sich wahlweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei Badezimmer, eine weitere Küche sowie praktische Abstellflächen. Dadurch bietet das Dachgeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – für die große Familie, das generationenübergreifende Wohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Besonders hervorzuheben ist der großzügig ausgebauter Dachboden, bestehend aus zwei Hobbyräumen, die - je nach Bedarf - vielseitig nutzbar sind. Für weiteren, ergänzenden Stauraum, sorgt der Kellerraum.

Insgesamt verfügt das Haus über alle Ebenen eine beeindruckende Wohn- und Nutzfläche von knapp 340 m<sup>2</sup>. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands, bieten sich ideale



Voraussetzungen, um individuelle Wohnvorstellungen und Modernisierungskonzepte zu verwirklichen.

Das Grundstück zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Der gewachsene, alte Baumbestand, die großzügigen Gartenareale und das hohe Maß an Privatsphäre bieten viel Raum für individuelle Gestaltungsideen und schaffen ein attraktives Umfeld für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Die Lage am Ortsrand von Wardenburg verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig ist die Stadt Oldenburg aufgrund der guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Zusammenfassend präsentiert sich diese Immobilie als großzügiges Wohnhaus mit viel Potenzial auf einem außergewöhnlichen Grundstück in naturnaher Ortsrandlage von Wardenburg. Sie bietet ideale Voraussetzungen, um Wohnvorstellungen zu verwirklichen und ein Zuhause mit besonderem Charakter zu schaffen.

Wir erwarten Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

**Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg**

**????????????? ??? ????????**

- beliebter, prosperierender Ort Wardenburg
  - idyllische Ortsrandlage
  - gute Anbindung an die Stadt Oldenburg
  - großes Grundstück mit altem Baumbestand
  - Grundstückgröße ca. 1.845 m<sup>2</sup>
  - Ursprungsbaujahr ca. 1927, Erweiterung ca. 1960
  - Wohnfläche ca. 256,52 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 85,97 m<sup>2</sup> (Kellerraum, Hobbyräume im Dachboden)
  - 2 Küchen \*
  - drei Bäder
  - Dachboden, ausgebaut, begehbar, bestehend aus zwei Hobbyräumen
- Das Haus ist sanierungs- sowie modernisierungsbedürftig
- \* im Kaufpreis enthalten



**Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg**

**??? ??? ??? ?????????**

Dieses besondere, von altem Baumbestand umgebene Haus mit viel Privatsphäre befindet sich in idyllischer Ortsrandlage von Wardenburg im Landkreis Oldenburg und bietet zugleich eine gute Anbindung an die Stadt Oldenburg.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich im Umkreis von rund einem Kilometer und sind bequem – auch mit dem Fahrrad – erreichbar.

Die Oldenburger Innenstadt ist in etwa 20 Autominuten zu erreichen.

Der Flughafen Bremen liegt rund 40 Autominuten entfernt.

**Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg**

**????? ????????????**

**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.



**Αριθμός ακινήτου: 26026035 - 26203 Wardenburg**

**?????????? ??????????????**

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

**Jérôme Liebert**

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

**Tel.: +49 441 - 99 84 05 0**

**E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)**

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

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**