

Wildeshausen

# Domizil in direkter Seelage im Spascher Sand Resort

????????? ??????????: 26293007



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.104 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

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

???????? ??????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	26293007	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 160 m²	??????	????????????
????????	5	????????????????	????????????????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	2013		beurkundeten
????? ?????????????	2 x ???????????	????????	Kaufpreises
	????? ?????????????,	????????	
	1 x ???????	????????????????????	ca. 43 m²
		??????	
		??????	?????, ?????,
			????????????????
			????????

???????? ?????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	110.40 kWh/m²a
?????????????? ?????????????????? ????????? ???	25.01.2036	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2013



???????? ??????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ????????





???????? ??????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ????????





???????? ?????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ???????





???????? ?????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ???????





???????? ?????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ???????



???????? ??????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ?????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ????????





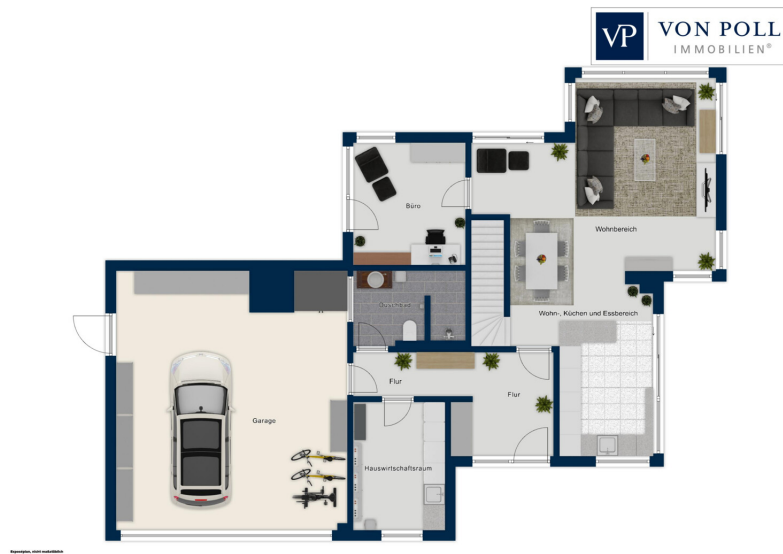
???????? ?????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

?? ????????



???????? ?????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ?????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

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

Dieses exklusive Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2013 und fertiggestellt im selben Jahr, überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1104 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine hochwertige, moderne Ausstattung, die höchsten Komfort und Funktionalität miteinander vereint.

Das Haus umfasst insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, und eignet sich hervorragend für Paare oder Familien mit gehobenen Ansprüchen an Wohnqualität und Raumangebot. Der elterliche Schlafbereich verfügt über eine separate Ankleide sowie ein Bad en Suite, welches Privatsphäre und Komfort gewährleistet. Darüber hinaus bietet das Erdgeschoss ein Gästebad mit Dusche, das besonders für Besucher praktisch ist.

In sämtlichen Wohnbereichen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen, während der Fernwärme-Anschluss nachhaltige Energieversorgung garantiert. Ergänzend hebt sich der stilvolle Gas-Kamin hervor, der dem Ambiente eine zusätzliche Behaglichkeit verleiht.

Das Grundstück ist zu einem großen Teil umzäunt und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Eine integrierte Bewässerungsanlage mit Anschlussstellen und Sprengkern erleichtert die Pflege des Gartens erheblich und lässt Ihren Außenbereich auch in den Sommermonaten im besten Licht erscheinen.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt höchste Kriterien: Klare Linien, exklusive Materialien und zeitlose Eleganz prägen das gestalterische Gesamtbild. Durch die modernen Ausstattungsdetails entsteht ein harmonisches Wohngefühl, das heutigen Anforderungen in jeder Hinsicht entspricht.

Dank der Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> stehen ausreichend Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Hier können Sie Ihren individuellen Wohnstil verwirklichen. Die gepflegte Immobilie ist sofort bezugsfertig.

Diese Immobilie vereint anspruchsvolle Ausstattung, großzügige Flächen und ein wertiges Wohngefühl.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus auf

einem weitläufigen Grundstück für Sie bereithält.

??????? ????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

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

- exklusive, moderne Ausstattung
- Fußbodenheizung
- dreifach-verglaste Fenster
- Gas-Kamin
- Bewässerungsanlage mit Anschlussstellen und Sprengklern
- elterlicher Schlafbereich mit anliegender Ankleide und Bad en Suite
- Gästebad mit Dusche im Erdgeschoss
- großteils umzäuntes Grundstück
- Glasfasernetz
- Fernwärme-Anschluss



??????? ?????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

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

Wildeshausen ist Kreisstadt des Landkreises Oldenburg und Mittelzentrum der Region. Die nächsten Großstädte sind Oldenburg im Norden (ca. 30 km), Bremen im Nordosten (ca. 30 km) und Osnabrück im Süden (ca. 70 km). Wildeshausen befindet sich in der Metropolregion Bremen/Oldenburg. Wildeshausen liegt direkt an der Bundesautobahn 1. Die Städte Bremen, Osnabrück und Oldenburg sind gut zu erreichen. Des weiteren gibt es eine regelmäßige Verkehrsanbindung mit der Nordwestbahn nach Delmenhorst, Ganderkesee und Oldenburg. In Wildeshausen gibt es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote.

Das privilegierte Wohnresort "Spascher Sand" verfügt über eine hohe Ausstattungsqualität und durchdachte Konzeptionierung, ebenso wie einen hohen Sicherheitsstandard. Durch die aufwendige und hochwertige Gestaltung des Wohnresorts ist es gelungen eine Atmosphäre zu schaffen, die es Ihnen ermöglicht sich vom Alltagsstress zu erholen.

Die idyllische Natur mit einem Mix aus altem Baumbestand und aufwendig angelegten Teichanlagen, gepaart mit optisch ansprechend konzipierten Immobilien, schaffen ein wunderschönes, exklusives Wohnumfeld.

Damit diese Idylle und eine gepflegte Natur im Resort gewährleistet werden kann, wird das Resort stetig gepflegt. Die dafür anfallende Umlage, die von den Eigentümern getragen wird, beinhaltet Grünpflege, sowie Straßenreinigung und bei entsprechendem Wetter Schneeräumung und beläuft sich bei diesem Haus auf 281,30 € monatlich. Ebenso wird durch ein geregeltes Ein- und Ausfahrtssystem die idyllische und ruhige Atmosphäre gewahrt.

Das Wohnresort bietet in unmittelbarer Nähe Zugang zu einem Kindergarten und der Privatschule.

??????? ?????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 110.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 26293007 - 27793 Wildeshausen

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

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

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

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

---

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