

Wardenburg

Tágas, különálló ház nagy kerttel

VP azonosító: 25026060A

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 181,15 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 753 m²

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Áttekintés

VP azonosító	25026060A
Hasznos lakótér	ca. 181,15 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	439.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 51 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	146.33 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Az első benyomás

Ez az 1980-ban épült, különálló családi ház a földszinten körülbelül 181,15 m² lakóteret, az alagsorban pedig körülbelül 51,72 m² hasznos területet kínál. A ház egy nagyjából 753 m²-es, tágas telken fekszik, egy vonzó környéken, amely a nyugalmat ötvözi az összes alapvető szolgáltatás közelségével. A jól karbantartott környék és a rendezett környezet jellemzi ezt a helyet. Üzletek, iskolák és egyéb mindennapi szükségletek könnyen elérhetőek. Ugyanakkor a tágas telek bőséges magánéletet és változatos kialakítási lehetőségeket kínál – legyen szó játszótérrel, kertrel vagy pihenőhelyről. A ház két szinten terül el, és összesen négy szobát kínál a földszinten, köztük két arányos hálószobát. A tágas és világos nappali pihenésre csábít, és hozzáférést biztosít a teraszhoz és a kerthez. A konyha rengeteg helyet kínál egy modern, beépített konyha, valamint egy étkező számára az egész család számára. A lakóteret egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és a hozzá tartozó szauna teszi teljessé. A teljes alagsor különösen elnyös. Az alagsorban sokoldalúan használható tereket talál, amelyek hobbiszobaként, műhelyként, tárolóként vagy háztartási helyiségként is használhatók. A meglévő elrendezés lehetővé teszi az egyéni igényekhez igazítást, így különösen vonzó a családok, a barkácsolás szerelmesei vagy bárki számára, akinek extra helyre van szüksége. Az elmúlt években már megtörténtek a kezdeti modernizációs intézkedések: a tetőt 2016-ban felújították, biztosítva az épület hosszú távú szerkezeti integritását. A fűtési rendszert 2020-ban cserélték, így a legmodernebb rendszer áll rendelkezésére. Miután a főbb elemeket már korszerűsítették, most a belsőépítészetre és a további felújításokra koncentrálhat. Az ingatlanhoz egy szép terasz és egy kellemes kert is tartozik, amely sokféle felhasználási módot kínál. A meglévő tereprendezés barátságos légkört teremt, és bőséges helyet biztosít a saját zöldfelületi ötleteinek megvalósításához.

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25026060A - 26203 Wardenburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com