

Wagenfeld

# Exklusiver Bungalow - Hier wird Wohnen zum Zuhause

VP azonosító: 23196052



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 754 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Áttekintés

VP azonosító	23196052
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2015
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	87.10 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	03.08.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az ingatlan

The advertisement features four team members (three women and one man) in professional attire. They are holding several award certificates: 'MONEY' magazine's 'HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT' award, a 'VP' award with five stars, and 'FOCUS' magazine's 'TOP NATIONALER ANBIETENDER' award for 2022. A circular badge on the right lists services: 'Unverbindliche Immobilienbewertung', 'Professionelle Vermarktung', and 'Premium-Service'. The Von Poll Immobilien logo is at the top center of the image.

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Az els? benyomás

Auf der Suche nach einem ebenerdigen Wohnsitz, der für Paare ebenso geeignet ist wie für kleine Familien, finden Sie hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf einem ca. 754 m<sup>2</sup> großen und schön eingewachsenen Eigentumsgrundstück bietet dieser helle Bungalow insgesamt ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in deren Zentrum der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer überaus hochwertigen Küche, einen Kamin und einem Zugang zur überdachten Terrasse steht. Auch die Grundrissgestaltung überzeugt, insbesondere wegen des abgetrennten Eltern-Schlafbereichs mit Ankleide und Vollbad sowie Zugang zu einer weiteren Terrasse. Für das Kind oder Gäste sind ein weiteres großes Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Duschbad vorhanden. Zur hochwertigen Ausstattung des Bungalows gehören unter anderem eine Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster, elektrische Rolläden und Raffstores sowie maßgefertigte Schiebetüren, die im Innenbereich eine geschickte Raumtrennung schaffen. Auch im stilvoll angelegten Außenbereich verfügt die Immobilie über einige exklusive Extras. Hervorzuheben sind hier die Gartensauna mit Gardendusche, der Rasenmäherroboter oder auch die große Terrasse mit Echtglas-Überdachung und elektrischer Unterbaumarkise. Abgerundet wird die Immobilie durch eine Einzelgarage, die auch über den Hauswirtschaftsraum zugänglich ist, sowie durch ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Részletes felszereltség

- \* Sehr gute Zimmergrößen
- \* Attraktiver Grundriss
- \* Dreifachverglasung
- \* Fußbodenheizung
- \* Elektrische Rolläden
- \* Teilweise mit Raffstores (im Wohn- und Schlafbereich)
- \* Kamin
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Zwei moderne Bäder
- \* Sauna
- \* Überdachte Terrasse
- \* Solaranlage für Warmwasserunterstützung
- \* Einzelgarage
- \* Elektrisches Einfahrtstor am Grundstücksanfang
- \* Rasenmäherroboter
- \* Smart Gardening

**VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld**

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage der knapp 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Wagenfeld, welche eine gute Infrastruktur aus Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie Sportvereinen und Verbänden bietet. Die Städte Diepholz, Rehden, Lemförde und das Erholungsgebiet Dümmer befinden sich in der Nähe und lassen sich in nur rund 20 Autominuten bequem erreichen. Die Region Wagenfeld im Landkreis Diepholz ist geprägt durch bekannte Moorlandschaften wie beispielsweise das Oppenweher Moor, das Große Moor oder das Rehdener Geestmoor. Auch die Ströher Moorbahn sowie der Ströher Tierpark sind hier zu finden. Die Natur lädt damit zu idyllischen Erkundungsmöglichkeiten ein - zu Fuß, mit dem Fahrrad, zu Wasser oder hoch zu Ross - und das mit guten Anbindungsmöglichkeiten.

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 87.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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