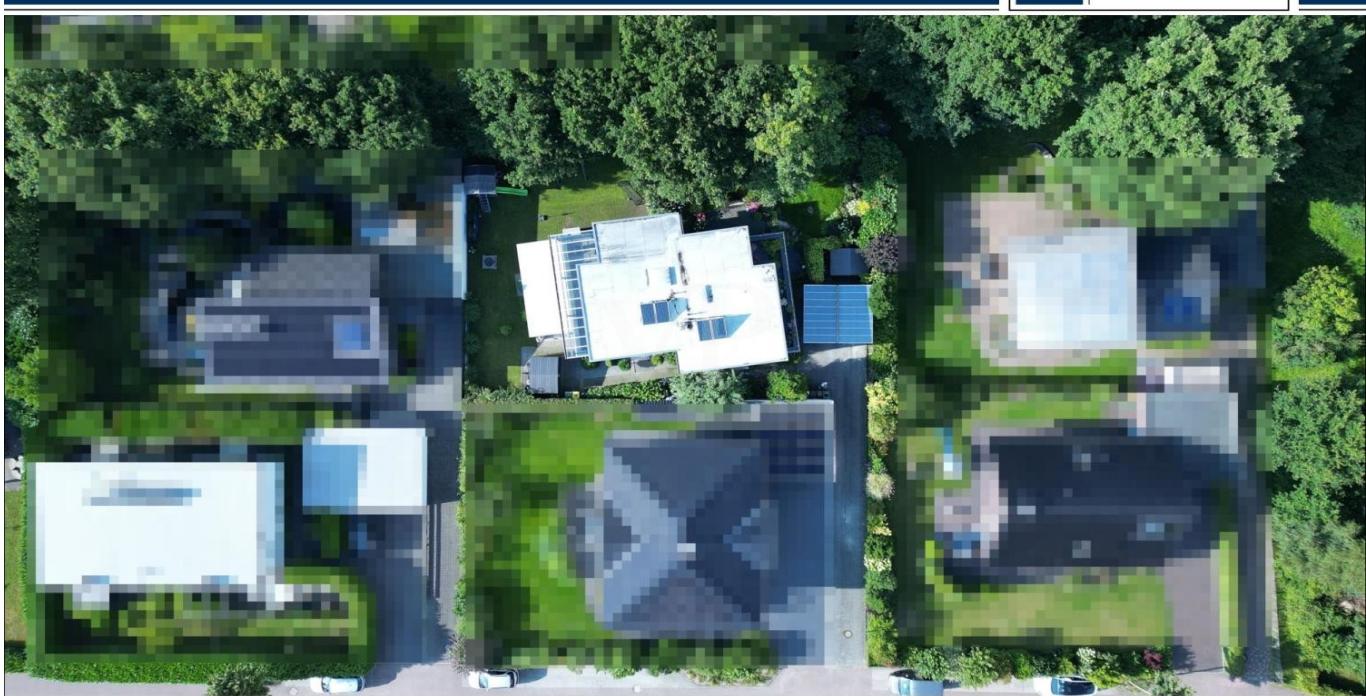


Wardenburg – Hundsmühlen

Due case vacanze costruite nel 2013 in una posizione tranquilla

Codice oggetto: 25026034g



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 898.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 247 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 974 m²

Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026034g
Superficie netta	ca. 247 m ²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	898.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	68.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

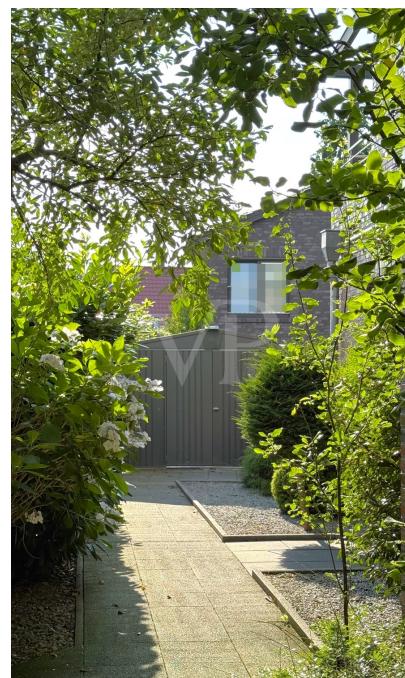
Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La proprietà



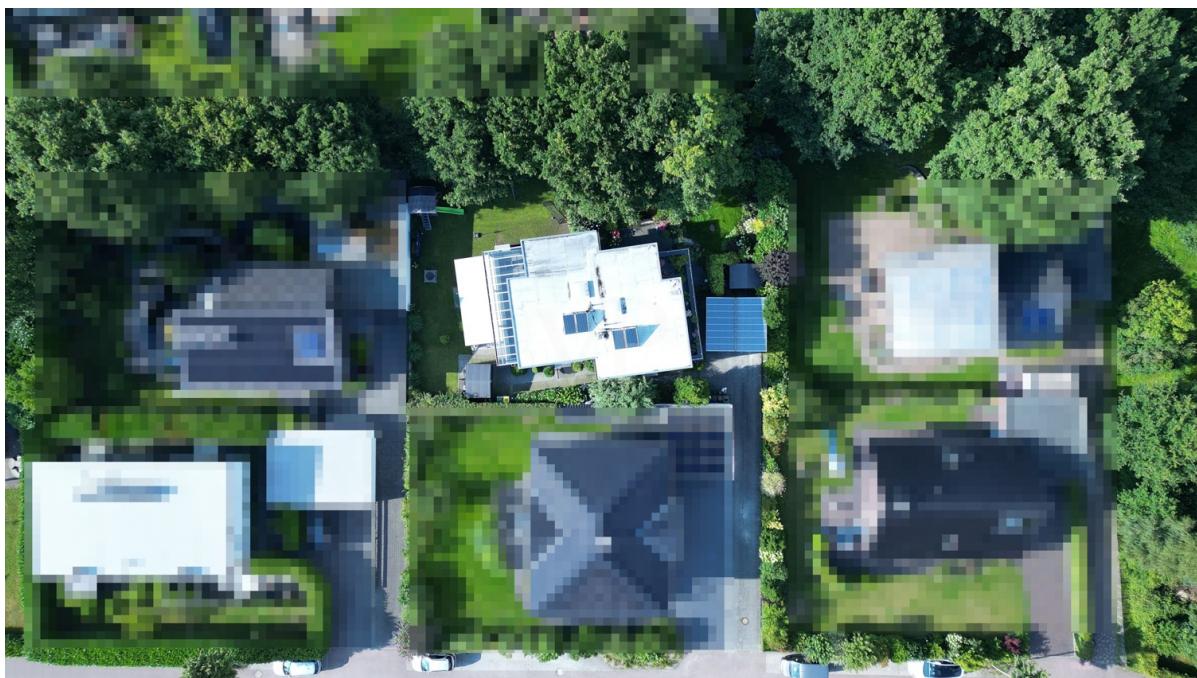
Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La proprietà



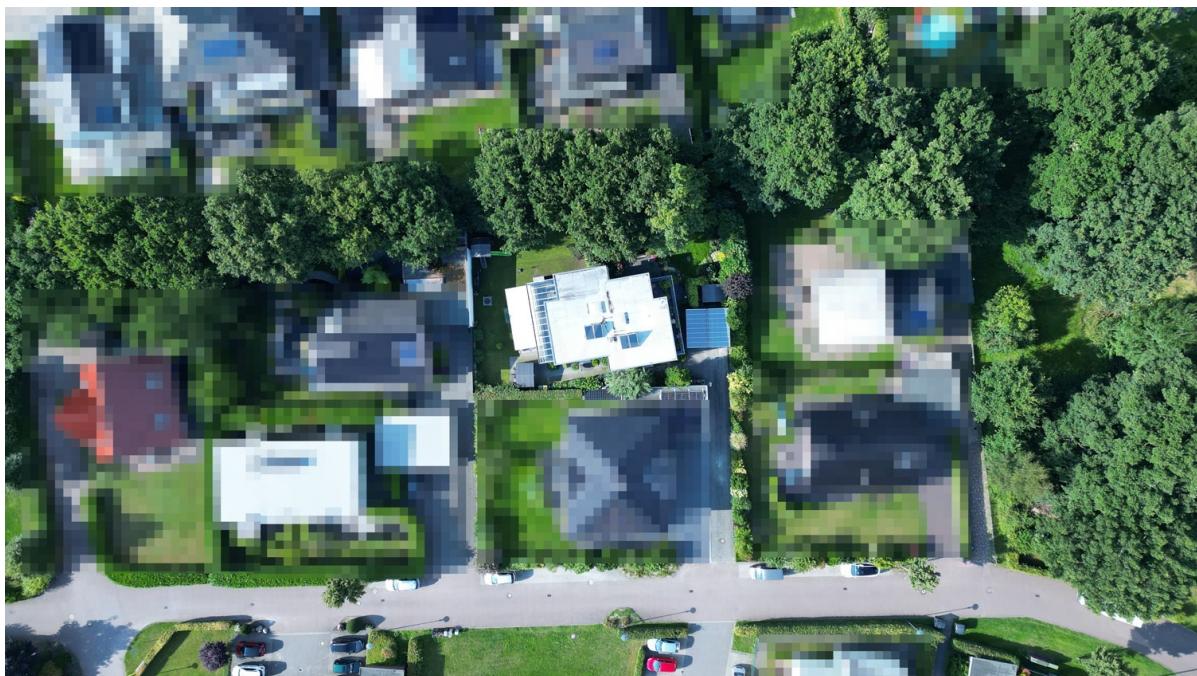
Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

La proprietà



Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Una prima impressione

Cercate una proprietà moderna adatta a ospitare fino a due famiglie? La vicinanza al centro di Oldenburg è importante per voi? L'idea di vivere con due o tre generazioni vi attrae? Non cercate oltre, perché abbiamo la proprietà perfetta per voi! Benvenuti a Wardenburg/Hundsmühlen. Non lontano dal fiume Hunte, questa casa in costruzione solida, completata nel 2013, vi aspetta in una posizione tranquilla. Vanta ampie dimensioni e si trova su un terreno di 974 m². L'edificio offre circa 247 m² di superficie abitabile. In parole povere, i due appartamenti sono speculari l'uno all'altro. Un appartamento è disposto come segue: il luminoso piano terra vi accoglie con un soggiorno open space, cucina e zona pranzo, per un totale di circa 75,3 m² di superficie abitabile. È composto da ingresso, lavanderia, cucina, soggiorno e zona pranzo combinati e un bagno per gli ospiti. Il piano superiore, anch'esso luminoso grazie a un lucernario, vi accoglie nel corridoio e offre circa 48,2 m² di superficie abitabile, composta da una camera da letto principale, una seconda camera da letto, una terza camera da letto/studio e un bagno completo. Lo spazio utilizzabile al piano terra è ulteriormente valorizzato da una terrazza e da un posto auto coperto, mentre il piano superiore dispone di una terrazza coperta sul tetto. Il giardino esposto a sud-ovest, accessibile dalla zona giorno, invita a rilassarsi al sole. Il giardino privato offre spazio per hobby e animali domestici. Disegni tecnici, specifiche, una planimetria e altri documenti pertinenti saranno naturalmente forniti su richiesta. L'unità A è attualmente affittata. Il contratto di locazione dell'unità B è disdetto il 31 dicembre 2025. Le due unità offrono diverse opzioni di utilizzo. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. Si prega di notare che per elaborare la richiesta è necessario fornire nome completo, indirizzo, indirizzo e-mail e numero di telefono.

Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Dettagli dei servizi

- ruhige Lage
- Grundstücksgröße in etwa 974 m²
- ca. 247m² Wohnfläche auf 2x 123,60 m² Wohnfläche
- massive Bauweise in klassischer 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

Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25026034g - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com