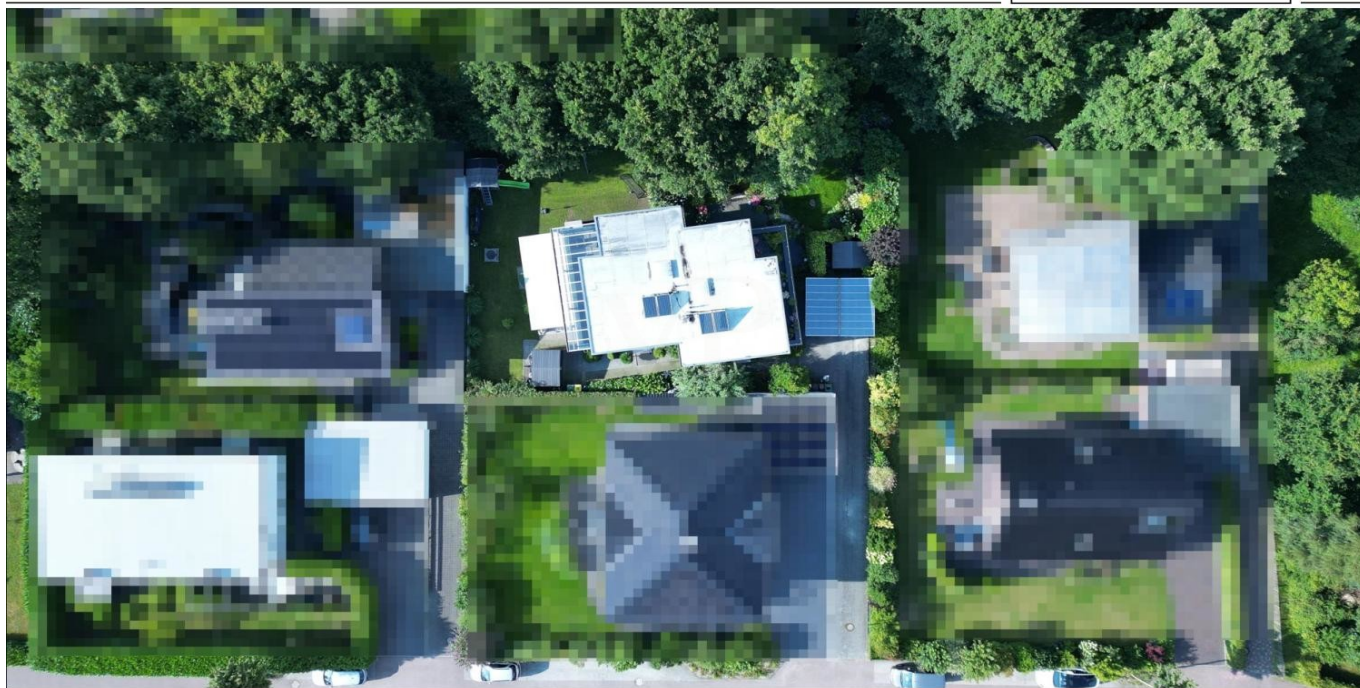


Wardenburg – Hundsmühlen

Zwei WE aus 2013 in ruhiger Lage

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 m²
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
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	68.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
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

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie welche modern und für bis zu zwei Haushalte geeignet ist? Auch die Nähe zum Oldenburger Zentrum ist Ihnen wichtig? Ein Zwei- oder Drei-Generationen-Wohnen klingt ebenso interessant für Sie? Suchen Sie nicht weiter, denn hier haben wir das passende Objekt für Sie! Herzlich willkommen in Wardenburg/Hundsmühlen.

Unweit der Hunte erwartet Sie in ruhiger Lage dieses erst 2013 fertiggestellte Wohnhaus samt üppiger Kubatur in Massivbauweise auf einem insgesamt 974 m² großen Grundstück. Insgesamt erstreckt sich das Gebäude auf circa 247 m² Wohnfläche. Einfach gesagt, sind die beiden Wohneinheiten in gespiegelter Ausführung erbaut.

Eine Wohneinheit gliedert sich wie folgt:

Das mit Licht durchflutete Erdgeschoss begrüßt Sie im offenen Wohn-Koch-Essbereich und erstreckt sich insgesamt auf etwa 75,3 m² Wohnfläche und gliedert sich in Diele, Hauswirtschaftsraum, Küche, kombinierter Wohn-Essbereich sowie Gäste-WC. Das ebenso per Lichtkuppel helle Obergeschoss begrüßt Sie im Flur erstreckt sich auf etwa 48,2 m² Wohnfläche und gliedert sich Elternschlafzimmer, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3/Büro und Vollbad.

Die nutzbaren Flächen werden im Erdgeschoss um eine Terrasse sowie einen überdachten Stellplatz, das Obergeschoss um eine überdachte Dachterrasse erweitert. Der durch den Wohnbereich zu erreichende Süd-West ausgerichtete Garten lädt zum Verweilen in der Sonne ein.

Der eigene Garten bietet Platz für Hobby und Haustier.

Technische Zeichnungen sowie Ausstattungen, eine Flächenberechnung und sonstige relevante Dokumente stellen wir Ihnen selbstredend nach Ihrer Anfrage zur Verfügung. Wohneinheit A ist ungekündigt vermietet. Wohneinheit B ist zum 31.12.2025 gekündigt.

Durch die insgesamt zwei Wohneinheiten stehen diverse Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Nach Absprache freuen wir uns einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Bitte beachten Sie, dass wir für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Adresse, E-Mail-Adresse sowie Telefonnummer benötigen.

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 Schulumöglichkeiten 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 Energiebedarfsausweis 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 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.

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