

Wardenburg

## Ampia casa indipendente con ampio giardino

Codice oggetto: 25026060A



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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181,15 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

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

Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026060A
Superficie netta	ca. 181,15 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	146.33 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà





Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1980, offre circa 181,15 m<sup>2</sup> di superficie abitabile al piano terra e circa 51,72 m<sup>2</sup> di superficie utile al piano interrato. La casa sorge su un ampio terreno di circa 753 m<sup>2</sup> in un quartiere residenziale che coniuga tranquillità e vicinanza a tutti i servizi essenziali. Il quartiere ben curato e l'ambiente circostante caratterizzano questa posizione. Negozi, scuole e altri servizi di prima necessità sono facilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, l'ampio terreno offre ampia privacy e diverse possibilità di arredo, che si tratti di area giochi, giardino o rifugio. La casa si sviluppa su due livelli e offre un totale di quattro locali al piano terra, tra cui due camere da letto ben proporzionate. L'ampio e luminoso soggiorno invita al relax e offre accesso alla terrazza e al giardino. La cucina offre ampio spazio per una moderna cucina attrezzata e una zona pranzo per tutta la famiglia. Un bagno con luce naturale e una sauna adiacente completano la zona giorno. Il seminterrato completo è un vantaggio particolare. Qui troverete spazi versatili nel seminterrato, adatti ad essere utilizzati come sala hobby, officina, ripostiglio o lavanderia. La disposizione esistente consente di adattare l'immobile alle vostre esigenze, rendendolo particolarmente appetibile per famiglie, amanti del fai da te o chiunque necessiti di spazio extra. I primi interventi di ammodernamento sono già stati implementati negli ultimi anni: il tetto è stato ristrutturato nel 2016, garantendo l'integrità strutturale dell'edificio a lungo termine. L'impianto di riscaldamento è stato sostituito nel 2020, offrendovi un sistema all'avanguardia. Con i componenti chiave già modernizzati, ora potete concentrarvi sull'interior design e su eventuali ulteriori lavori di ristrutturazione che desiderate intraprendere. La proprietà vanta anche una splendida terrazza e un piacevole giardino, che offre una varietà di utilizzi. Il giardino esistente crea un'atmosfera accogliente e offre ampio spazio per le vostre idee di spazio verde.

Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Tutto sulla posizione

### 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.



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Codice oggetto: 25026060A - 26203 Wardenburg

## 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](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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