

Wardenburg

# Teilweise bezugsfrei - Bungalow mit zwei Wohneinheiten in Seenähe

*Codice oggetto: 26026002a*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 694 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg**

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

Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26026002a
Superficie netta	ca. 232 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	9
Camere da letto	6
Bagni	4
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>238.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1952</b>

Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Codice oggetto: 26026002a - 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: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## Una prima impressione

**Wohnen in unmittelbarer Seenähe? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!**

**Das Haus wurde ursprünglich etwa 1952 als Einfamilienhaus erbaut. Erst ca. 1974 erfolgte eine Erweiterung durch einen Anbau im hinteren Bereich. Das ursprüngliche Flachdach wurde schließlich ca. 1981 durch ein Walmdach ersetzt. Dadurch entstanden zwei separate Wohneinheiten. Seither wird das Haus als Zweifamilienhaus genutzt und ist vermietet.**

**Eine der beiden Wohneinheiten ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei, sodass das Haus sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant ist!**

**Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 232 m<sup>2</sup>. Die erste Wohneinheit befindet sich im vorderen Bereich des Hauses, umfasst fünf Zimmer und hat eine Fläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Die zweite Wohneinheit liegt im hinteren Bereich des Hauses und erstreckt sich zudem über das Dachgeschoss. Hier sind vier großzügige Zimmer auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden.**

**Die Bodenbeläge umfassen Fliesen, Laminat, Teppich und PVC. Bei den Fenstern handelt es sich um Holz- und Kunststofffenster, die vereinzelt einfach oder größtenteils doppelt verglast sind. Insgesamt stehen vier Bäder zur Verfügung: drei mit Wanne und eines mit Dusche.**

**Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 beheizt, die sich in der vorderen Wohneinheit befindet.**

**Die Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 1.273 Euro pro Monat und ab Oktober 2026 auf ca. 600 Euro. Das bestehende Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2000.**

**Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen erstellt.**

**Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.**

**Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.**

**Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Dettagli dei servizi**

- **schöne Lage in unmittelbarer Seenähe**
- **kurze Anbindung zum Ortskern**
- **Grundstücksgröße: ca. 694 m<sup>2</sup>**
- **Bungalow mit aktuell zwei Wohneinheiten**
- **ursprüngliches Baujahr ca. 1952**
- **Anbau im hinteren Bereich ca. 1974**
- **Aufstockung des Satteldachs zum Walmdach ca. 1981**
- **Wohnfläche: ca. 232 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 108 m<sup>2</sup> und 124 m<sup>2</sup>**
- **insgesamt 9 Zimmer**
- **erste Einheit mit fünf Zimmern, zweite Einheit mit vier Zimmern**
- **Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Teppich und PVC**
- **insgesamt vier Bäder, davon drei mit Wanne und eines mit Dusche**
- **Holz- und Kunststofffenster mit Einfach- oder Doppelverglasung**
- **Gasheizung aus dem Jahr 2008**
- **monatliche Nettokaltmiete: ca. 1.273 Euro (ab Oktober 2026: ca. 600 Euro)**
- **jährliche Nettokaltmiete: ca. 15.276 Euro, ab Oktober 2026: ca. 7.200 Euro**
- **aktuell zu übernehmendes Mietverhältnis seit ca. 2000**
- **bisher keine Mietanpassungen**

**Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Haus liegt am ruhigen Rand von Wardenburg in direkter Nähe zum beliebten Tillysee und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die grüne Umgebung mit ihren zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungswert und unterstreicht den Wohnkomfort dieser Lage.**

**Der Ortskern von Wardenburg mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten, Kindergärten und Schulen ist in wenigen Minuten erreichbar und deckt den gesamten Bedarf des täglichen Lebens ab.**

**Über die nahe gelegene Autobahn A 29 besteht eine schnelle Verbindung nach Oldenburg sowie in Richtung Wilhelmshaven. Der Flughafen Bremen ist in ca. 40–45 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgt für eine gute nationale und internationale Anbindung. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.**

**Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Partner di contatto**

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

**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)**