

Wildeshausen

## Casa indipendente su un ampio terreno con diverse possibilità di utilizzo

Codice oggetto: 25293051



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 5.880 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

- **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: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25293051                |
| Superficie netta    | ca. 155 m <sup>2</sup>  |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 6                       |
| Camere da letto     | 3                       |
| Bagni               | 2                       |
| Anno di costruzione | 1979                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 329.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile   |

**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 141.95 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                             |

**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



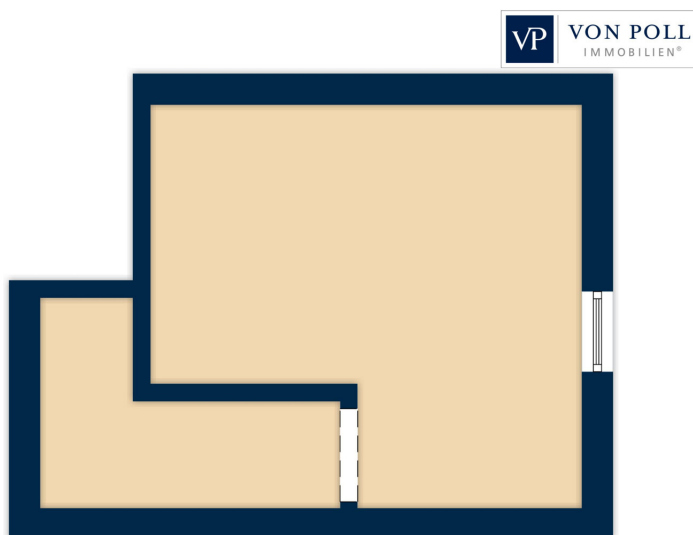
**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen

## 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: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, con una generosa superficie abitabile di circa 155 m<sup>2</sup>, offre molteplici possibilità ed è particolarmente adatta a chi apprezza una planimetria ben progettata su un terreno spazioso. Originariamente costruita come casa per le vacanze negli anni '50, la casa è stata ampiamente ristrutturata nel 1979. Si trova su un terreno di circa 5.880 m<sup>2</sup>, offrendo privacy e numerose possibilità di sviluppo, come ad esempio per nuovi progetti di costruzione – il relativo permesso di costruire è già in atto. Internamente, la casa dispone di un totale di sei stanze. Due o tre camere da letto offrono ampio spazio per uso individuale, mentre due bagni combinano eleganza e funzionalità. Il soggiorno, con la sua stufa a legna, costituisce il cuore della casa, fornendo un piacevole calore e aggiungendo un tocco moderno con la sua nuova canna fumaria in acciaio inox. L'impianto di riscaldamento centralizzato, modernizzato nel 2017, garantisce un approvvigionamento termico affidabile ed efficiente. La disposizione è chiara e funzionale: oltre all'ampia zona giorno, la zona giorno e pranzo open space, le camere da letto e i bagni si trovano tutti su un unico livello, garantendo brevi distanze e un ambiente abitativo confortevole. Un'altra particolarità è la soffitta, che può essere utilizzata come ulteriore spazio abitativo o ripostiglio. Gli impianti e gli accessori soddisfano uno standard solido, fornendo una base affidabile per l'occupazione immediata e le preferenze di design individuali. L'ampia proprietà offre diverse possibilità di utilizzo e di progettazione del paesaggio. Che siate amanti del giardinaggio, amanti degli animali o semplicemente amiate trascorrere il tempo libero all'aria aperta, qui troverete numerose opzioni per realizzare il vostro sogno. La posizione della casa è caratterizzata dal suo ambiente naturale e dall'eccellente accessibilità. Negozi, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono a pochi minuti di distanza. Questa proprietà combina quindi i vantaggi di un terreno generoso con una solida infrastruttura. In breve: questa casa indipendente si rivolge a coloro che apprezzano ampi spazi, flessibilità nella disposizione degli ambienti e un ampio terreno. La solida struttura dell'edificio, la continua manutenzione e modernizzazione – incluso un nuovo impianto di riscaldamento – e il potenziale di ampliamento rendono questa proprietà attraente per famiglie, coppie e singoli. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o fissare un appuntamento per una visita. Lasciatevi convincere delle possibilità che questa proprietà offre durante una visita personalizzata.

**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## Dettagli dei servizi

- Ursprungshaus als Ferienhaus aus den 1950er Jahren
- 1979 dann umfänglich ausgebaut worden
- ebenerdiges Wohnen
- Heizung aus 2017
- Kaminofen im Wohnzimmer mit neuem Edelstahlrohr
- Reserve oder Stauraum auf dem Dachboden
- Nutzungsmöglichkeit für ein Neubauprojekt (B-Plan liegt vor)
- Idyllisches Grundstück
- Carport für zwei Fahrzeuge und Doppelgarage

**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## Tutto sulla posizione

Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg.

Wildeshausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Über die umliegende Autobahn A1 mit den Anschlussstellen Wildeshausen - Nord und Wildeshausen - West erreichen Sie die umliegenden Städte wie Bremen (ca. 30 km), Oldenburg (ca. 30 km) und auch Osnabrück (ca. 70 km) in kurzer Zeit. Des weiteren gibt es eine regelmäßige Verkehrsanbindung mit der Nordwestbahn nach Delmenhorst, Ganderkesee und Oldenburg.

Die Kreisstadt überzeugt weiter mit einem mannigfaltigen Angebot an Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, mit einem hervorragenden Bildungsangebot und auch mit sehr guter medizinischer Versorgung.

Die Immobilie ist in zentraler Lage von Wildeshausen gelegen. Der Ortskern und auch die umliegenden Nahversorger sind in kurzer Zeit mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar. Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg.

Wildeshausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Über die umliegende Autobahn A1 mit den Anschlussstellen Wildeshausen - Nord und Wildeshausen - West erreichen Sie die umliegenden Städte wie Bremen (ca. 30 km), Oldenburg (ca. 30 km) und auch Osnabrück (ca. 70 km) in kurzer Zeit. Des weiteren gibt es eine regelmäßige Verkehrsanbindung mit der Nordwestbahn nach Delmenhorst, Ganderkesee und Oldenburg.

Die Kreisstadt überzeugt weiter mit einem mannigfaltigen Angebot an Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, mit einem hervorragenden Bildungsangebot und auch mit sehr guter medizinischer Versorgung.

Die Immobilie ist in ruhiger, idyllischer Lage von Wildeshausen gelegen. Der Ortskern, umliegende Spazierwege und auch die umliegenden Nahversorger sind in kurzer Zeit mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

**Codice oggetto: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 141.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

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: 25293051 - 27793 Wildeshausen**

## Partner di contatto

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

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

**Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0**

**E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)**

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

---

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