

Wildeshausen

# Einzigartige Villa auf parkähnlichem Grundstück in Wildeshausen

**CODICE OGGETTO: 25293050**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 266,2 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.536 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25293050 - 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: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25293050
Superficie netta	ca. 266,2 m <sup>2</sup>
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 152 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.08.2035	Consumo finale di energia	77.14 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen

# Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## Una prima impressione

Dieses exklusive Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen, ca. 6.536 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 266,2 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 10 Zimmer. Das im Jahr 1984 errichtete Gebäude wurde umfassend modernisiert und besticht durch seine ansprechende, hochwertige Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Eingangsbereich. Die Raumaufteilung bietet ideale Möglichkeiten für Familien: Fünf Schlafzimmer stehen zur Verfügung, die individuell genutzt werden können. Vier modern ausgestattete Badezimmer bieten Komfort und Funktionalität auf höchstem Niveau.

Im Mittelpunkt des Hauses steht der helle Wohnbereich, der Ihnen mit den bodentiefen Fensterelementen den Blick auf das Grundstück freigibt. Ein Highlight hier ist der kürzlich eingebaute Ofen, der eine wohlige Wärme verbreitet.

Die offen gestaltete Küche mit hochwertigen, integrierten Elektrogeräten präsentiert sich im zeitlosen Design. Der Küchenbereich bietet genügend Platz zum Kochen und Essen. Für formelle Anlässe bietet sich das nebenliegende Esszimmer ideal an.

Besonders hervorzuheben ist der private Wellnessbereich des Hauses. Hier erwartet Sie ein großzügiges Schwimmbad mit Wasserfall und Kältebecken. Ein offener Kamin sorgt auch hier für eine besondere Stimmung. Der Wellnessbereich eignet sich hervorragend zur Erholung und Entspannung nach einem langen Tag.

Die Ausstattung überzeugt durch Details wie eine großflächige Fußbodenheizung. Dreifach-verglaste Fenster mit Sicherheitsglas sorgen nicht nur für hervorragenden Schallschutz, sondern auch für ein hohes Maß an Sicherheit, die durch eine installierte Alarmanlage zusätzlich verstärkt wird.

Das vollständig, etwa zwei Meter hoch eingezäunte Grundstück gewährleistet Privatsphäre und Sicherheit. Die großzügigen Außenflächen bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: von großzügigen Spielflächen über individuell nutzbare Gartenbereiche bis hin zu entspanntem Verweilen auf der Terrasse nahe des Poolbereichs. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport mit vier Stellplätzen zur Verfügung. Das Grundstück kann des Weiteren über die Sprinkleranlage bewässert werden.



Diese Immobilie vereint anspruchsvolle Wohnkultur mit intelligenten Ausstattungsdetails und einer hochwertigen Bausubstanz. Die Lage ermöglicht eine hervorragende Verbindung zu verschiedenen Infrastrukturen, während Sie zugleich Wohnqualität in absoluter Privatsphäre genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses besonderen Einfamilienhauses und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## Dettagli dei servizi

- exklusive, moderne Ausstattung
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Wellnessbereich mit Schwimmbad mit Wasserfall, Kältebecken
- großflächig Fußbodenheizung
- offener Kamin und Ofen (7KW und Wärmespeicher) im Wohnbereich
- offener Kamin im Wellnessbereich
- überwiegend dreifach-verglaste Fenster mit Sicherheitglas
- Alarmanlage (Aufschaltmöglichkeit zum Sicherheitsdienst, Kamerasystem, Bewegungsmelder)- auch Videoüberwachung kann ergänzt werden
- Drei-Kammer-Klärsystem mit Fernwartung
- durchgängig 2m hoch eingezäuntes Grundstück
- Sprinkleranlage mit vielen Anschlussstellen
- Teichanlage mit Kois
- Bachlauf mit Zeitschaltuhr
- Wasserfontäne in der Auffahrt mit Zeitschaltuhr
- Paniktaster für Außenbeleuchtung in verschiedenen Räumen
- Basketballplatz
- Beleuchtungskonzept im Garten mit RGB-Strahlern
- Carport mit 4 Stellplätzen

**CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## Tutto sulla posizione

Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg.

Wildeshausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Über die umliegende Autobahn A1, die ca. 7 Autominuten entfernt ist, 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 idyllischer Randlage von Wildeshausen gelegen, dennoch erreichen Sie alle Nahversorger und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit. Auch das Zentrum Wildeshausens ist in wenigen Autominuten zu erreichen.

**CODICE OGGETTO: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25293050 - 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)