

Wardenburg

# Teilweise bezugsfrei - Bungalow mit zwei Wohneinheiten in Seenähe

*Número da propriedade: 26026002a*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 335.000 EUR • ÁREA: ca. 232 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 694 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26026002a	Preço de compra	335.000 EUR
Área	ca. 232 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Tipo de construção	Sólido
Quartos	9		
Quartos	6		
Casas de banho	4		
Ano de construção	1952		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	238.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.04.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1952

Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



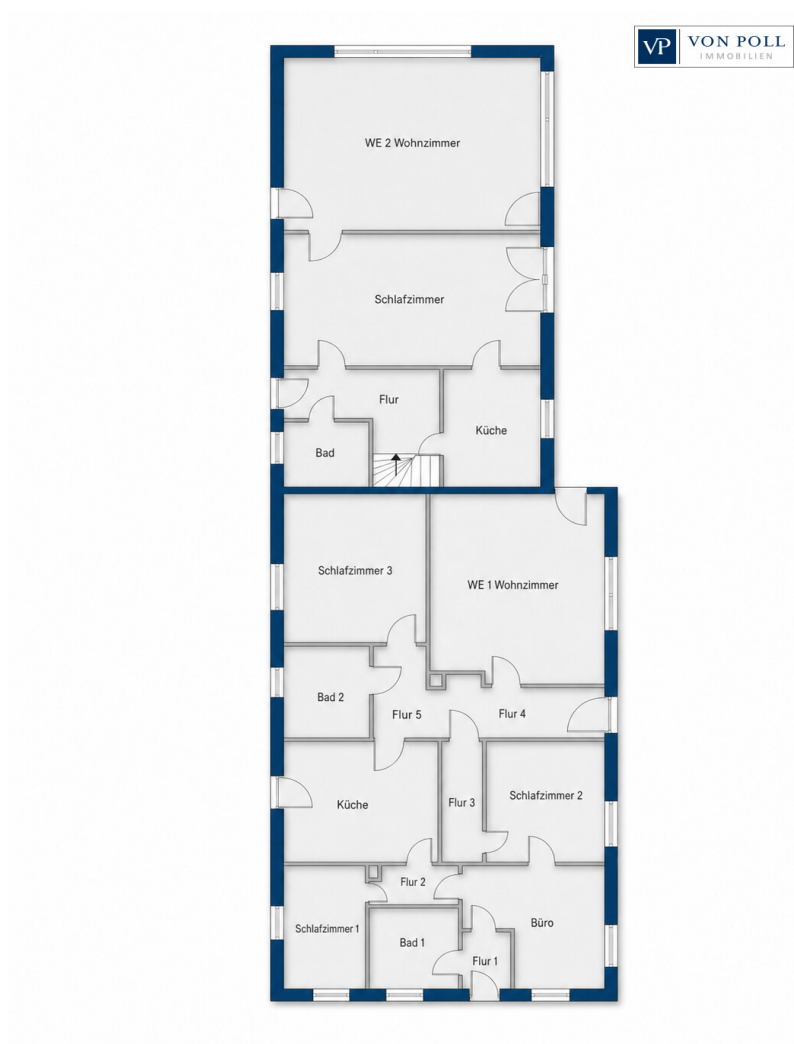
Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## Uma primeira impressão

**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.**

**Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26026002a - 26203 Wardenburg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jérome Liebert**

---

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

**Tel.: +49 441 - 99 84 05 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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