

Wildeshausen

# Einzigartige Villa auf parkähnlichem Grundstück in Wildeshausen

Número da propriedade: 25293050



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

PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 266,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 6.536 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

- **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: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25293050	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 266,2 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	10	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2010
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1984	Área útil	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Car port	Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	19.08.2035	Consumo final de energia	77.14 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1984

Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



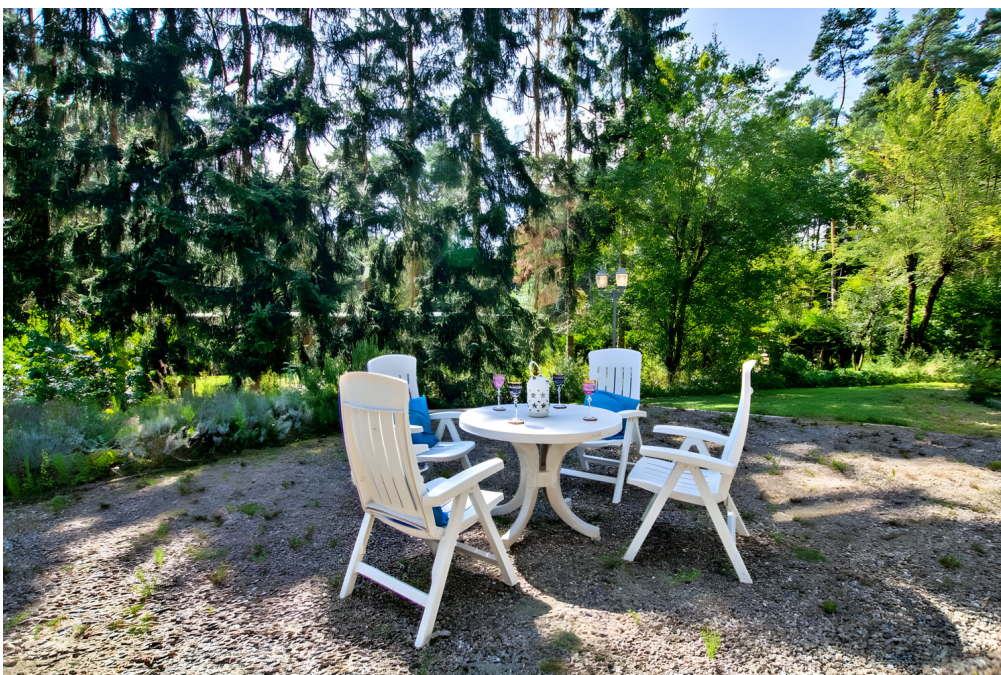
Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen

## 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: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## Uma primeira impressão

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. Dreifachverglaste 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.

**Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## **Outras informações**

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.

**Número da propriedade: 25293050 - 27793 Wildeshausen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

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

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

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

---

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