Wardenburg – Tungeln

# Repräsentative Villa in toller Lage vor den Toren Oldenburgs

***Número de propiedad: 24026011***

**PRECIO DE COMPRA:** 995.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 277,55 $m^2$ • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 835 $m^2$

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24026011 |
| Superficie habitable | ca. 277,55 m² |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 2016 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 995.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio utilizable | ca. 54 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón |

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | ERDWAERME |
| Certificado energético válido hasta | 11.02.2034 |
| Fuente de energía | Geotérmico |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 21.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# Una primera impresión

** Beeindruckende Villa im äußerst beliebten Tungeln vor den Toren Oldenburgs ** Zum Verkauf steht ein exzellent gepflegtes, junges Einfamilienhaus im äußerst beliebten Ortsteil Tungeln, in der Gemeinde Wardenburg, vor den Toren Oldenburgs. Das Haus befindet sich dabei in attraktiver Lage am Ende einer Stichstraße. Es wurde ca. 2015/2016 bezugsfertig errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 277,55 m² nach DIN bietet das Haus großzügigen Raum für individuelle Bedürfnisse. Die Nutzfläche beträgt nach DIN ca. 54,69 m² und umfasst unter anderem eine Garage mit Abstellräumen. Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels einer Erdwärmepumpe, die in Verbindung mit der Fußbodenheizung für ein behagliches Raumklima sorgt. Eine Photovoltaikanlage mit Speicher wurde für den Eigenbedarf installiert. Die dreifach verglasten Kunststofffenster sind rundherum mit elektrischen Rollläden ausgestattet und sind zumeist bodentief ausgeführt. Dies unterstreicht den hohen Wohnkomfort einmal mehr. Das Haus besticht zudem durch weitere, hochwertige Ausstattungsmerkmale. Die Badausstattungen sind ebenfalls von hoher Qualität und bieten ein luxuriöses Ambiente. Des Weiteren befindet sich eine Sauna im Haus, die für Entspannung und Wohlbefinden sorgt. Die wertigen Bodenbeläge bieten eine äußerst ansprechende Optik. Die moderne Küche verfügt über einen klassischen Gasherd und lässt das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen. Die harmonische Abstimmung von Farben, Materialien und Ausstattung sowie Einrichtung insgesamt schafft eine faszinierende, individuelle Wohn- und Wohlfühlatmosphäre in allen Räumen. Besonders beeindruckend ist die großzügige, teilweise überdachte, Dachterrasse mit einem fantastischen Ausblick. Auch die Terrasse im Erdgeschoss ist teilweise überdacht und mit einer elektrischen Markise ausgestattet. Das Haus verfügt zudem über eine Garage nebst Abstellräumen. Auf Wunsch können weitere Mobiliarbestandteile nach Absprache verhandelt werden. Die Lage des Hauses bietet beste Anbindungen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Die Innenstadt Oldenburgs ist schnell erreichbar - egal ob mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln Dies unterstreicht die unglaubliche Attraktivität der Lage dieses Hauses einmal mehr! Insgesamt bietet dieses faszinierende und exzellente Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einem attraktiven Standort. Wir freuen uns daher über Ihre Kontaktaufnahme und darauf Ihnen dieses einmalige Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# Detalles de los servicios

- äußerst beliebter Ortsteil Tungeln (Gemeinde Wardenburg) vor den Toren Oldenburgs
- attraktive Lage am Ende einer Stichstraße
- Grundstücksgröße ca. 835 m²
- Baujahr ca. 2015/2016
- hervorragend gepflegter Gesamtzustand
- moderne Architektur mit intelligenter Grundrissgestaltung
- massive Bauweise mit Kerndämmung
- Wohnfläche nach DIN ca. 277,55 m²
- Nutzfläche nach DIN ca. 54,69 m² (Garage mit Abstellräumen)
- dreifach verglaste Kunststofffenster, rundherum mit elektrischen Rollläden
- Erdwärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Abluftanlage (Innenluft wird über das Dach nach außen geleitet)
- Frischluft über Fresh-Air-Ventile (im Rollladenkasten montiert)
- Photovoltaikanlage, ca. 9,88 kWp, mit Hausspeicher für den Eigenbedarf, womit unter anderem auch die Heizungsanlage betrieben wird *
- qualitativ wertvolles Laminat in durchgängiger Echtholzoptik ohne Fugen in der Länge
- hochwertige Küche mit klassischem Gasherd *
- hochwertige Badaustattungen
- Sauna *
- Gaskamin
- harmonische Abstimmung von Farben und Materialien
- faszinierende Wohn- und Wohlfühlatmosphäre
- geräumiger Dachboden, begehbar, zur idealen Ergänzung als Stauraum
- großzügige Dachterrasse mit fantastischem Ausblick, teilweise überdacht
- Terrasse im Erdgeschoss ebenfalls teilweise überdacht und ausgestattet mit elektrischer Markise *
- der Rasen sowie sämtliche Beete können automatisiert über Computer bewässert werden
- ein Mähroboter ergänzt die Rasenpflege äußerst zuverlässig *
- Doppelgarage mit zwei Räumen, ausgestattet mit Regalsystemen, sowie Werkstatt mit kleiner Werkbank
- zwei weitere PKW-Stellplätze auf dem Hof

* im Kaufpreis enthalten

Weiteres Mobiliar/Innenausstattung nach Absprache verhandelbar

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# Todo sobre la ubicación

Diese besondere Haus befindet sich am Ende einer Stichstraße. Die Umgebung ist hauptsächlich geprägt von Einfamilienhäusern. Tungeln ist ein malerischer Ortsteil in der Gemeinde Wardenburg, gelegen im schönen Landkreis Oldenburg in Niedersachsen. Diese ruhige und idyllische Gegend besticht durch ihre ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur. Die Lage von Tungeln ist sowohl für Naturliebhaber als auch für Pendler ideal. Die umliegende Landschaft lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Gleichzeitig bietet die gute Verkehrsanbindung eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. Die Autobahn A29 ist nur wenige Autominuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Anreise nach Oldenburg, Bremen und darüber hinaus. In fußläufiger Entfernung finden Sie eine Bushaltestelle, damit sind Sie in ca. 12 Minuten in der Oldenburger Innenstadt. Mit dem Fahrrad können Sie entlang der Hunte die Innenstadt Oldenburgs in ca. 15-20 Minuten erreichen. Für den täglichen Bedarf gibt es in Tungeln einige Geschäfte und Supermärkte. Auch Schulen, Kindergärten und andere Einrichtungen sind in der Nähe vorhanden, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht. Insgesamt bietet Tungeln eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ein idealer Ort zum Leben und Wohnen.

**Número de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 de propiedad: 24026011 - 26203 Wardenburg – Tungeln**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18  Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com