

Wardenburg – Wardenburg

Seltene Gelegenheit: großes Domizil im beliebten Wardenburg mit ca. 450 m² Wohn- + Nutzfläche

CODICE OGGETTO: 24026013



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 669.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230,14 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 991 m²

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24026013
Superficie netta	ca. 230,14 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	669.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 223 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	PELLET
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.02.2034
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	152.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



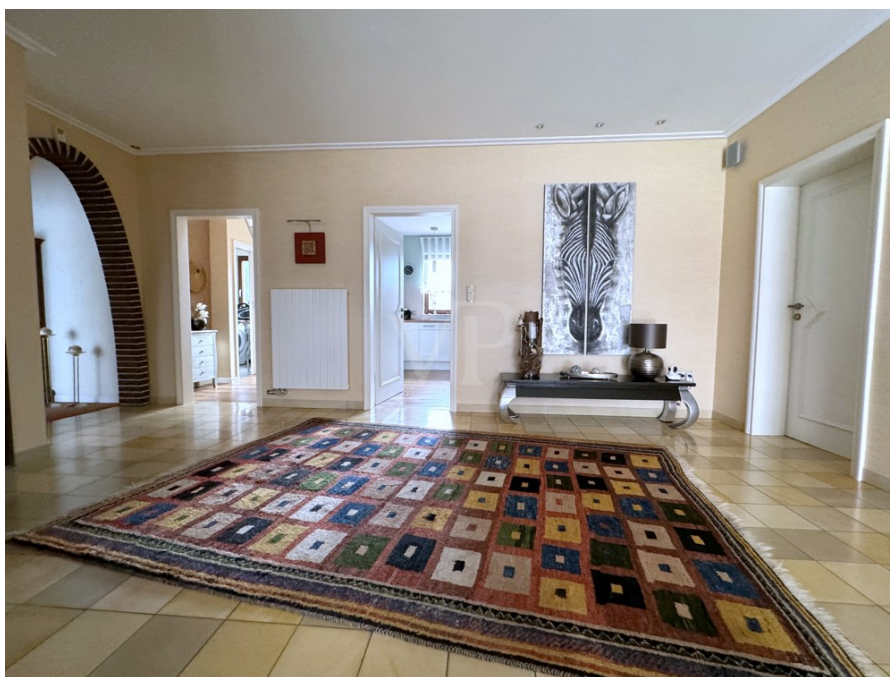
CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

La proprietà



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

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

Una prima impressione

**** Willkommen in Ihrem Traumhaus in Wardenburg **** Am Ende einer Tempo-30-Zone präsentiert sich dieses große Haus auf einem ca. 991 m² großen Grundstück. Es wurde ca. 1970 bezugsfertig errichtet und verfügt insgesamt über ca. 450 m² Wohn- und Nutzfläche. Die Wohnfläche wird mit ca. 230,14 m² angegeben, die Nutzfläche mit etwa 223,07 m². Die Nutzfläche bezieht sich maßgeblich auf das Souterrain sowie Dachboden. Neben der hervorragenden Lage bietet dieses Haus also viel Platz und Raum für die Verwirklichung Ihrer Ideen und Träume! Eine weitere Besonderheit liegt sicherlich im Souterrain, einem großzügigen Bereich voller Möglichkeiten. Hier finden sich diverse Räumlichkeiten wie bspw. Hobbyräume, Abstellräume, Heizungsräume und ein Vorratslager. Zwei der Hobbyräume im Souterrain wurden wohncharakterlich ausgebaut, mit Heizung, Fenstern, Fußbodenbelag sowie Tapeten und Holzpaneelen. Ein Raum für Kreativität, für Hobbies, oder einfach nur zum Entspannen. Die Terrasse, ein weiteres Highlight dieses Hauses, ist teilweise überdacht und durch eine kleine Mauer sowie Gartenzäune weitestgehend sightgeschützt. Wenn wir mit diesem ersten Eindruck Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns über Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Ihre E-Mail an oldenburg@von-poll.com. Gerne beraten wir Sie und präsentieren Ihnen dieses Haus direkt vor Ort!

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

Dettagli dei servizi

- beliebter Ort Wardenburg
 - gelegen an einer Tempo-30-Zone
 - Grundstücksgröße ca. 991 m²
 - Baujahr/Bezugsfertigstellung ca. 1970
 - Wohnfläche ca. 230,14 m²
 - Nutzfläche ca. 223,07 m²
 - durchdachte Grundrisse mit intelligenter Aufteilung
 - Küche *
 - Pelletheizung (Einbau ca. 2021)
 - Vollbad
 - großzügiges Souterrain, bestehend aus diversen Räumlichkeiten wie Hobbyräume, Abstellräume, Heizungsräume, Vorratslager
 - die beiden Hobbyräume im Souterrain sind wohncharakterlich ausgebaut mit Heizung, Fenstern, Fußboden sowie Tapeten/Holzpaneele; ausdrücklich sind diese Räume als Nutzfläche in der Flächenberechnung ausgegeben
 - ein großer Bodenraum ergänzt die vorhanden Flächen ideal (z.B. als weitere Lagerflächen/Stauraum)
 - Terrasse, teilweise überdacht und weitestgehend sightgeschützt durch eine kleine Mauer bzw. Gartenzäune
 - Feuerstelle auf der Terrasse
 - Markise *
 - zwei Einzelgaragen, davon eine mit Zugang zum Haus
- * im Kaufpreis enthalten

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

Tutto sulla posizione

Diese besondere Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wardenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu verschiedenen Institutionen des täglichen Bedarfs aus. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeiteinrichtungen und ein kleiner Wald in fußläufiger Entfernung oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar - die ideale Umgebung für Familien und Naturliebhaber. Wardenburg verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. So können dessen Bewohnern schnell und bequem verschiedene Zielen erreichen. Die Autobahn A29 beispielsweise bietet eine direkte Anbindung an die Städte Oldenburg, Bremen und Wilhelmshaven. Darüber hinaus ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Ortschaften und Städte. Zusammenfassend bieten Mikro- und Makrolage unter den Aspekten der Institutionen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs unter Berücksichtigung der Verkehrsanbindung eine ideale Kombination. Die perfekte Wahl für Familien, Berufstätige und alle, die das Leben in einer lebendigen Gemeinde mit hervorragenden Annehmlichkeiten schätzen! Wenn wir mit diesem ersten Eindruck Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns über Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Ihre E-Mail an oldenburg@von-poll.com. Gerne beraten wir Sie und präsentieren Ihnen dieses Haus direkt vor Ort!

CODICE OGGETTO: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 152.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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: 24026013 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

Partner di contatto

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com