

Wagenfeld

# Exklusiver Bungalow - Hier wird Wohnen zum Zuhause

Objektnummer: 23196052



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 754 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	23196052
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	87.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor displaying a real estate website interface with a map and property details. In front of the monitor is a smartphone showing a search form. To the right of the smartphone is another smartphone displaying a QR code and the text "Jetzt Suchauftrag anlegen" (Now create search order) in a white speech bubble. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner, and the company's website URL is at the bottom right.

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Anbieter  
erhielten die Note sehr Gut  
in den 28 Immobilien-  
märkten in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
2023  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
Vechta

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Ein erster Eindruck

Auf der Suche nach einem ebenerdigen Wohnsitz, der für Paare ebenso geeignet ist wie für kleine Familien, finden Sie hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf einem ca. 754 m<sup>2</sup> großen und schön eingewachsenen Eigentumsgrundstück bietet dieser helle Bungalow insgesamt ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in deren Zentrum der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer überaus hochwertigen Küche, einen Kamin und einem Zugang zur überdachten Terrasse steht. Auch die Grundrissgestaltung überzeugt, insbesondere wegen des abgetrennten Eltern-Schlafbereichs mit Ankleide und Vollbad sowie Zugang zu einer weiteren Terrasse. Für das Kind oder Gäste sind ein weiteres großes Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Duschbad vorhanden. Zur hochwertigen Ausstattung des Bungalows gehören unter anderem eine Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster, elektrische Rolläden und Raffstores sowie maßgefertigte Schiebetüren, die im Innenbereich eine geschickte Raumtrennung schaffen. Auch im stilvoll angelegten Außenbereich verfügt die Immobilie über einige exklusive Extras. Hervorzuheben sind hier die Gartensauna mit Gardendusche, der Rasenmäherroboter oder auch die große Terrasse mit Echtglas-Überdachung und elektrischer Unterbaumarkise. Abgerundet wird die Immobilie durch eine Einzelgarage, die auch über den Hauswirtschaftsraum zugänglich ist, sowie durch ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Ausstattung und Details

- \* Sehr gute Zimmergrößen
- \* Attraktiver Grundriss
- \* Dreifachverglasung
- \* Fußbodenheizung
- \* Elektrische Rolläden
- \* Teilweise mit Raffstores (im Wohn- und Schlafbereich)
- \* Kamin
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Zwei moderne Bäder
- \* Sauna
- \* Überdachte Terrasse
- \* Solaranlage für Warmwasserunterstützung
- \* Einzelgarage
- \* Elektrisches Einfahrtstor am Grundstücksanfang
- \* Rasenmäherroboter
- \* Smart Gardening

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage der knapp 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Wagenfeld, welche eine gute Infrastruktur aus Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie Sportvereinen und Verbänden bietet. Die Städte Diepholz, Rehden, Lemförde und das Erholungsgebiet Dümmer befinden sich in der Nähe und lassen sich in nur rund 20 Autominuten bequem erreichen. Die Region Wagenfeld im Landkreis Diepholz ist geprägt durch bekannte Moorlandschaften wie beispielsweise das Oppenweher Moor, das Große Moor oder das Rehdener Geestmoor. Auch die Ströher Moorbahn sowie der Ströher Tierpark sind hier zu finden. Die Natur lädt damit zu idyllischen Erkundungsmöglichkeiten ein - zu Fuß, mit dem Fahrrad, zu Wasser oder hoch zu Ross - und das mit guten Anbindungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. 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.

Objektnummer: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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