

Wildeshausen

# Schönes Einfamilienhaus in sehr ruhiger Lage von Wildeshausen

Objektnummer: 24293042



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

**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 370 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293042	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2004		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	133.01 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 370 m<sup>2</sup>. Das 2004 fertiggestellte Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet idealen Wohnraum für Familien oder Paare, die ausreichend Platz benötigen. Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlaf-, Kinder oder Gästezimmer, die sich alle im Obergeschoss des Hauses befinden. Ein Highlight des Hauses ist das Vollbad, das mit einer Wanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC im Erdgeschoss, das den Komfort für Bewohner und Gäste erhöht. Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Das zentrale Herzstück bildet die Einbauküche, die über einen nebenliegenden Hauswirtschaftsraum verfügt. Dieser bietet praktische Lagermöglichkeiten und erleichtert den Alltag. Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Diese lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Gartenmöbel und Freizeitaktivitäten. Weiterhin verfügt die Immobilie über einen Carport, der direkten Zugang zum Haus bietet. Dies ist besonders praktisch bei Regenwetter oder zum sicheren Unterstellen eines Fahrzeugs. Das Haus wird aktuell vermietet, was es auch für Investoren interessant macht, die eine Immobilie mit bestehenden Mietverhältnissen suchen. Die Mieter pflegen die Immobilie sorgsam, sodass sie sich in einem ordentlichen Zustand befindet. Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an lokale Versorgungsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zusammengefasst präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als eine praktische und gut durchdachte Immobilie. Sie bietet ausreichend Platz für eine Familie, eine gute Raumaufteilung und nützliche Ausstattungsmerkmale, die den Alltag erleichtern. Dank des bestehenden Mietverhältnisses eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese interessante Immobilie zu erfahren.

Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Ausstattung und Details

- vermietetes Einfamilienhaus
- Gäste-WC
- Vollbad mit Wanne und Dusche
- vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- Einbauküche mit nebenliegendem Hauswirtschaftsraum
- Carport mit Zugang zum Haus
- Sonnenbegünstigte Terrasse

Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Alles zum Standort

Wildeshausen ist Kreisstadt des Landkreises Oldenburg und Mittelzentrum der Region. Die nächsten Großstädte sind Oldenburg im Norden (ca. 30 km), Bremen im Nordosten (ca. 30 km) und Osnabrück im Süden (ca. 70 km). Wildeshausen befindet sich in der Metropolregion Bremen/Oldenburg. Wildeshausen liegt direkt an der Bundesautobahn 1. Die Städte Bremen, Osnabrück und Oldenburg sind gut zu erreichen. Des weiteren gibt es eine regelmäßige Verkehrsanbindung mit der Nordwestbahn nach Delmenhorst, Ganderkesee und Oldenburg. In Wildeshausen gibt es eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote. Alle Schulformen werden in Wildeshausen angeboten und es gibt ein Krankenhaus. Die Immobilie liegt in ruhiger Lage von Wildeshausen. Der Krandel, Nahversorger und Bildungseinrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar.



Objektnummer: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 133.01 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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 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: 24293042 - 27793 Wildeshausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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