

Wildeshausen

# Erstklassiges Anwesen auf einem exklusiven Seegrundstück

Objektnummer: 24293023



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

KAUFPREIS: 2.750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 492,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.492 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24293023 - 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: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293023	Kaufpreis	2.750.000 EUR
Wohnfläche	ca. 492,95 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2016
Zimmer	9	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 161 m <sup>2</sup>
Baujahr	2016	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	94.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 04431- 95 59 49 4

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



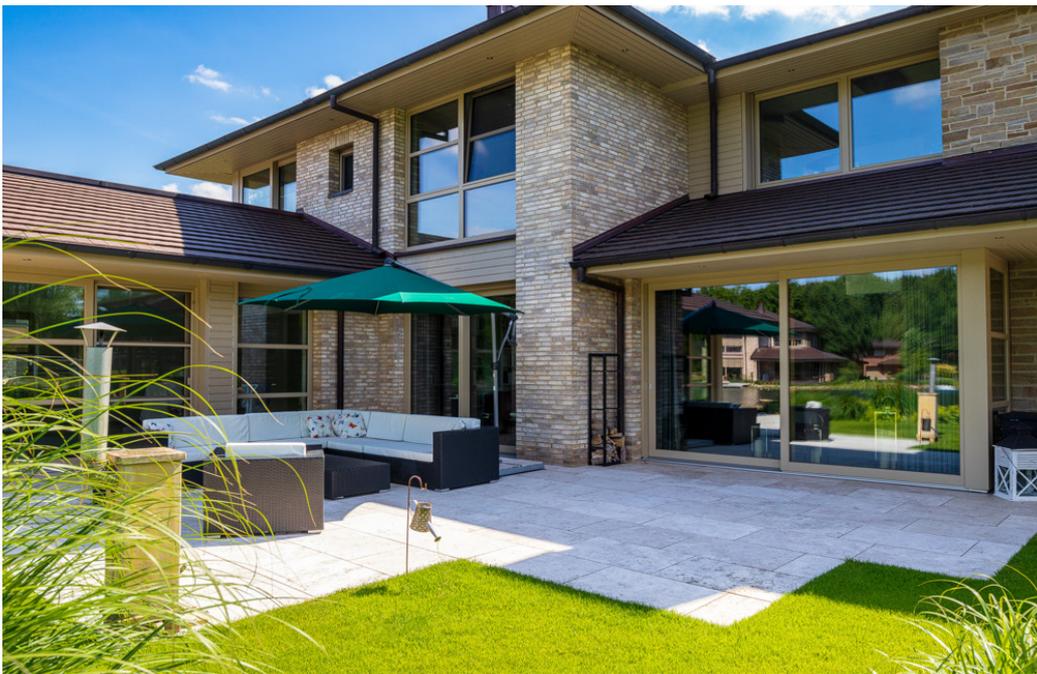
Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



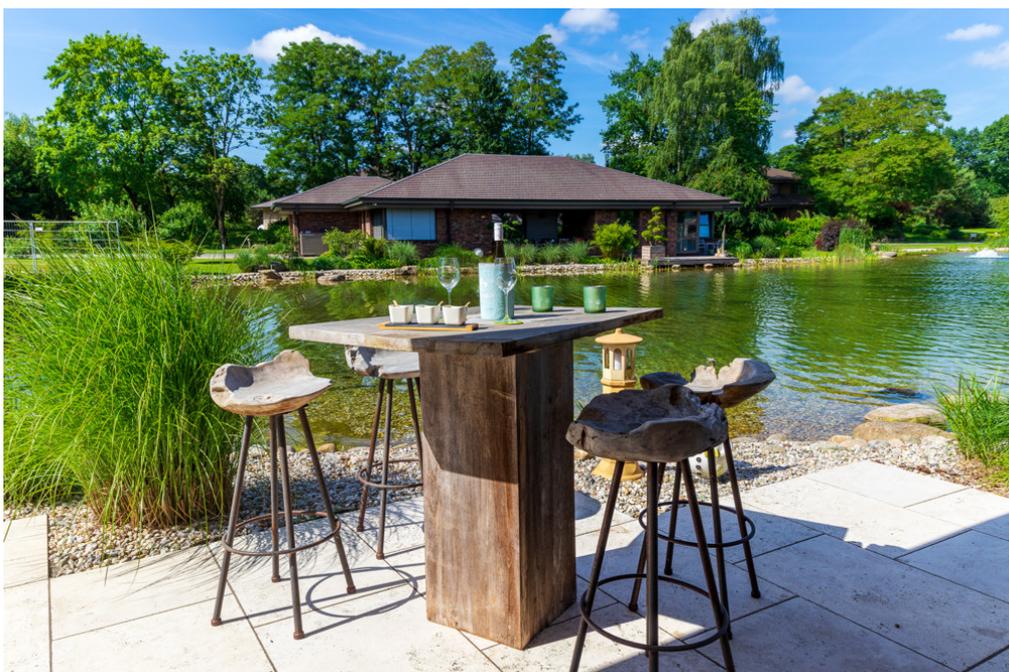
Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



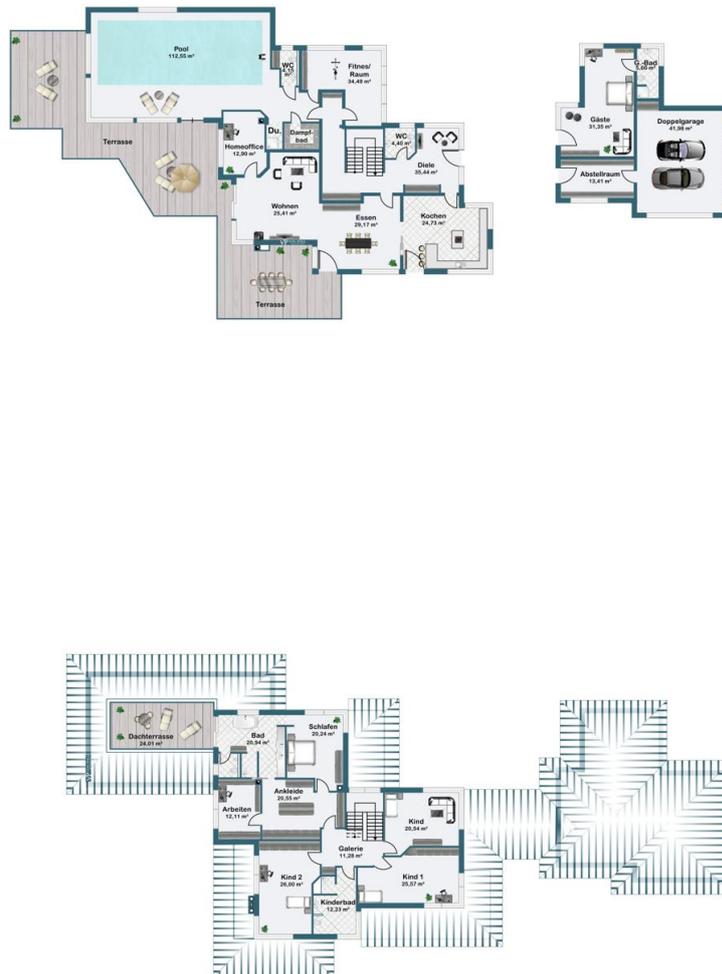
Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

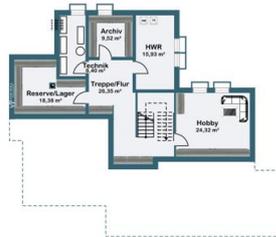
## Die Immobilie



Objektnummer: 24293023 - 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: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Ein erster Eindruck

Sie finden hier eine hochwertige, technische Ausstattung und eine optisch sehr ansprechende Architektur gebaut in einem exklusiven Wohnresort mit hohem Sicherheitsstandard. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über eine Privatstraße. Die Villa präsentiert sich in einem neuwertigen, makellosen Zustand. Die exklusive Immobilie wurde 2016 auf einem ca. 2491 m<sup>2</sup> großen Grundstück in privilegierter Lage von Wildeshausen erbaut und besticht durch ihre hochwertige Ausstattungsqualität, zeitloses Design und eine durchdachte Konzeptionierung. Das Haus wurde in exponierter, direkter Seelage in Südwest-Ausrichtung gebaut. Da mittlerweile alle direkten Seegrundstücke verkauft sind, bietet sich Ihnen hier eine einmalige Gelegenheit zum Erwerb einer Immobilie in direkter Seelage mit unverbaubarem Blick. Die Immobilie verfügt über ca. 493 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf zwei sehr gut aufgeteilte Geschosse und einen anliegenden, separaten Gästebereich verteilen. Das offen gehaltene Erdgeschoss des Hauses erreichen Sie über den Eingangsbereich. Die Exklusivität der Immobilie spiegelt sich in allen Bereichen und Ausstattungsmerkmalen wider. Der Eingangsbereich verfügt über vier Einbauschränke à 1,20 m Breite und 2,60 m Höhe, die Ihnen das Verstauen von Jacken, Taschen und Schuhen ermöglichen und über ein Gäste-WC in hochwertiger Ausstattung. Der Weg führt Sie in den offen gehaltenen, großzügigen Wohn-/ Essbereich, der Ihnen einen einzigartigen Blick auf den künstlich angelegten See bietet. Der Wohnbereich ist mit einem freihängenden, offenen Kamin der Marke „Focus“ bestückt. Die Kombination aus dem beruhigenden Feuer des Kamins und dem Blick auf den See lässt in Ihnen ein Gefühl von Urlaub aufkommen. Angrenzend an den Wohnbereich finden Sie die Bibliothek. Über den Essbereich gelangen Sie in den Küchenbereich mit einer „Siematic“ Küche mit exklusiven Einbaugeräten von Miele. Ein weiteres Highlight im Küchenbereich sind die freihängende, höhenverstellbare Abzugshaube der Marke Berbel, sowie der Weinkühlschrank. Über den Eingangsbereich erreichen Sie über einen Flur zur Rechten den eigenen Fitnessraum des Hauses. Zur Linken finden Sie den Wellness-Bereich mit Schwimm- und Dampfbad. Das Schwimmbad ist mit einer Gegenstromanlage und Beleuchtung in verschiedenen Farben ausgestattet. Große Schiebetüren im Schwimmbad sorgen für ein schönes Raumgefühl und lassen Sie die Terrasse erreichen. Hier können Sie nach dem Sport und nach der Arbeit mit Blick auf den See den Stress des Alltags hinter sich lassen. Der Wellnessbereich verfügt ebenfalls über eine Dusche und ein WC. Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei großzügige Kinderzimmer mit Einbauschränken, ein Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und einen Kinoraum mit Beamer zur Verfügung. Der elterliche Schlafbereich ist separiert und kann über die Galerie erreicht werden. Die Galerie ist ebenfalls mit einem Einbauschränk bestückt. Auch im elterlichen Schlafbereich besticht die Immobilie durch eine durchdachte

Konzeptionierung. Sie finden hier eine begehbare Ankleide mit Einbauschränken, ein separates Zimmer, das Ihnen Nutzungsmöglichkeiten als Büro o.ä. bietet, sowie das Schlafzimmer in kühler Nordausrichtung mit Klimaanlage und Bad en Suite. Das Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne, eine ebenerdige Dusche, sowie zwei Waschbecken mit Wasserhähnen und Sanitäröbekten der Marke Gessi. Das WC ist hier separat gelegen. Über ein Türelement erreichen Sie die Dachterrasse. Auch hier können Sie entspannt in privater Atmosphäre die Abendsonne genießen und zeitgleich auf den anliegenden See blicken. Das Haus ist teilunterkellert. Hier haben Sie einen mit Holzfußboden ausgelegten Hobbyraum, den Hauswirtschaftsraum, den Heizungsraum, die Schwimmbadtechnik und das Archiv. Die Immobilie verfügt weiter über einen Gästebereich mit Küchenanschlüssen und Badezimmer mit Dusche. Der Gästebereich ist gegenüber des Eingangsbereichs des Haupthauses gelegen und somit separat zu erreichen. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage mit anliegendem Abstellraum für Gartengeräte. Im vorderen Bereich des Grundstückes finden Sie ein zusätzliches Baufenster, das Ihnen ggf. die Möglichkeit bietet ein weiteres Garagengebäude o.ä. zu errichten, was sich ideal für Autoliebhaber anbieten würde. Weitere, konkretere Anliegen müssten entsprechend der Gestaltungssatzung Spascher Sand und in Absprache mit dem Bauamt getroffen werden.

Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Ausstattung und Details

- exklusive, moderne Ausstattung
- SieMatic Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten von Miele
- Abzugshaube von Berbel
- hochwertige Badezimmer mit Sanitärgeräten von Gessi in den Hauptbädern
- Fußbodenheizung
- offener, freihängender Kamin im Wohnbereich von Focus
- Wäschefallschacht im Obergeschoss und im Erdgeschoss in den Waschkeller
- ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer bestückt mit Blackouts (in allen anderen Zimmern vorbereitet)
- Fliegengitter in allen Zimmern
- Wellnessbereich mit Schwimmbad (11,20 m x 4,70 m) mit Gegenstromanlage, Dampfbad und Fitnessraum
- dreifach-verglaste Fenster
- Rauchmelder und Alarmanlage mit Aufschaltung zu einer Sicherheitsfirma
- Videoüberwachung im Außenbereich
- Bus-System zur Haussteuerung
- Sonos-Boxen auf der Terrasse
- Deckenspots innen und außen
- Bewässerungsanlage mit Anschlussstellen und Sprenkern
- Doppelgarage
- Gäste-Wohnung mit Duschbad
- Glasfasernetz mit zurzeit 300 mbit/s Leitung
- Fernwärme-Anschluss am Grundstück liegend

Objektnummer: 24293023 - 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. Das privilegierte Wohnresort "Spascher Sand" verfügt über eine hohe Ausstattungsqualität und durchdachte Konzeptionierung, ebenso wie einen hohen Sicherheitsstandard. Durch die aufwendige und hochwertige Gestaltung des Wohnresorts ist es gelungen eine Atmosphäre zu schaffen, die es Ihnen ermöglicht sich vom Alltagsstress zu erholen. Die idyllische Natur mit einem Mix aus altem Baumbestand und aufwendig angelegten Teichanlagen, gepaart mit optisch ansprechend konzipierten Immobilien, schaffen ein wunderschönes, exklusives Wohnumfeld. Damit diese Idylle und eine gepflegte Natur im Resort gewährleistet werden kann, wird das Resort stetig gepflegt. Die dafür anfallende Umlage, die von den Eigentümern getragen wird, beinhaltet Grünpflege, sowie Straßenreinigung und bei entsprechendem Wetter Schneeräumung und beläuft sich bei diesem Haus auf 438,76 € monatlich. Ebenso wird durch ein geregeltes Ein- und Ausfahrtssystem die idyllische und ruhige Atmosphäre gewahrt. Das Wohnresort bietet in unmittelbarer Nähe Zugang zu einem Kindergarten, einer Privatschule sowie einer Turnhalle, die außerhalb der Schulzeiten von den Anwohnern genutzt werden kann.

Objektnummer: 24293023 - 27793 Wildeshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 94.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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: 24293023 - 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)