

Wildeshausen

Erstklassiges Anwesen auf einem exklusiven Seegrundstück

CODE DU BIEN: 24293023www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 492,95 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.492 m²

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24293023
Surface habitable	ca. 492,95 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.750.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 161 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	94.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété

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



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

La propriété



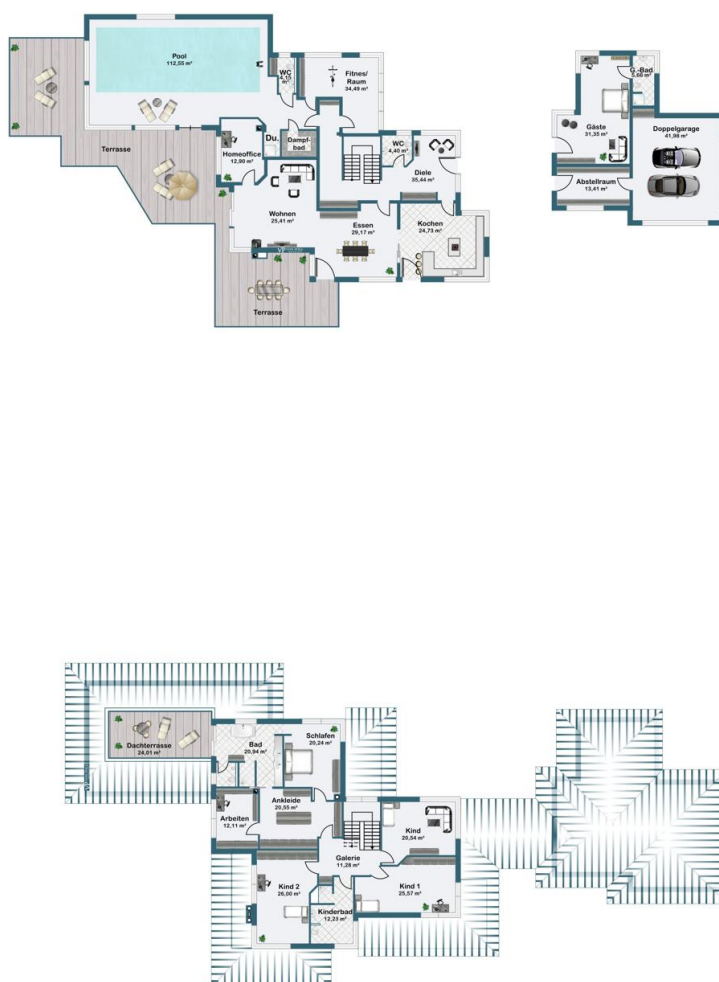
CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

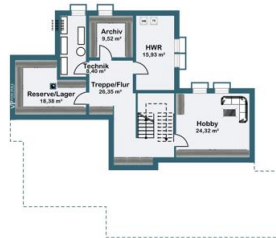
La propriété



CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

Une première impression

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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

Détails des commodités

- 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 Sprenlern
- Doppelgarage
- Gäste-Wohnung mit Duschbad
- Glasfasernetz mit zurzeit 300 mbit/s Leitung
- Fernwärme-Anschluss am Grundstück liegend

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 94.40 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 24293023 - 27793 Wildeshausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7 Ganderkesee
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com