

Wardenburg – Wardenburg

# WARDENBURG: Bezugsfreies EFH im verkehrsberuhigten Bereich

????????? ??????????: 24026053



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

???? ??????: 399.900 EUR • ??????????: ca. 150,52 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 640 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026053	????? ???????	399.900 EUR
????????????	ca. 150,52 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	3	??????????	????????
????????????	2	??????????????	??????????????
????? ??????????????	1979	????????????????	ca. 34 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ??????????????	????????	????????
	?????? ??????????????,	?????????	?????????, WC
	1 x ????????		?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	193.97 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	06.06.2034	???????????? ?????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????



??????? ???????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????



???????? ?????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????



??????? ???????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ????????



???????? ?????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????



???????? ????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ????????



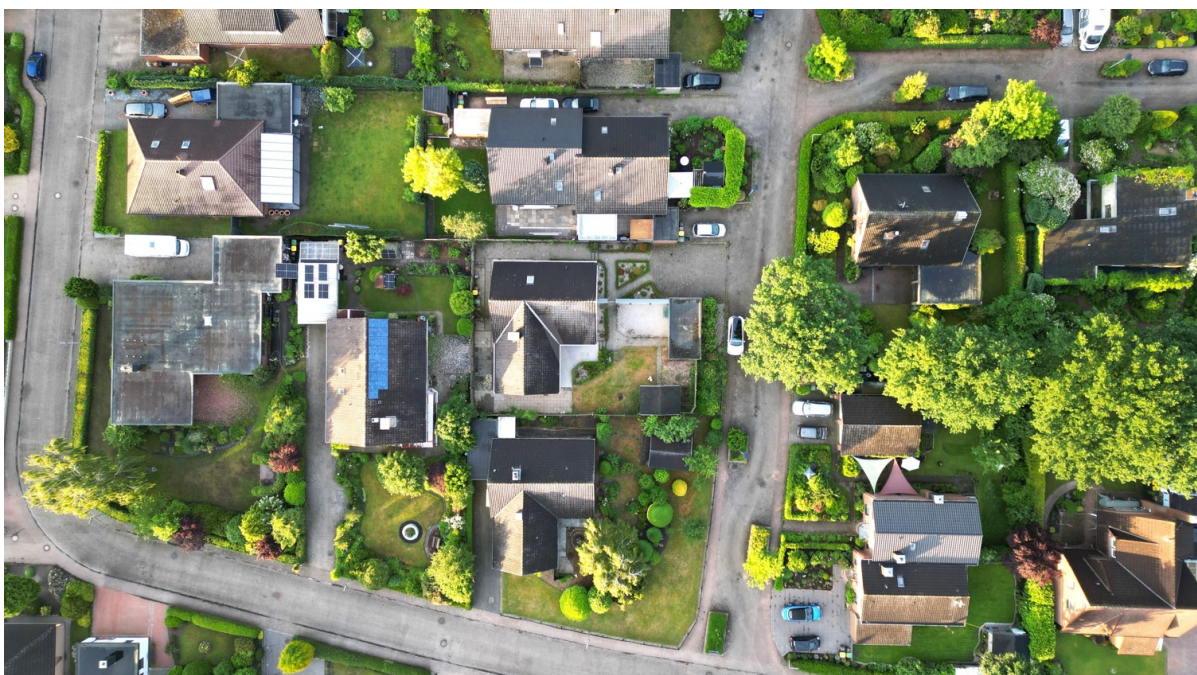
??????? ???????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ????????



???????? ????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

??? ?????? ???????????

Sie sind auf der Suche nach einem ruhig gelegenen Haus für Ihre Familie? Ein verkehrsberuhigter Bereich ist für Sie optimal? Suchen Sie nicht weiter, denn hier haben Sie die Möglichkeit ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage zu erwerben. Wir heißen Sie herzlich willkommen in Wardenburg. In ruhiger Lage, ohne viel Durchgangsverkehr haben Sie die Möglichkeit dieses freistehende Einfamilienhaus zu erwerben. Es wurde ca. 1979 in Massivbauweise auf einem in etwa 640 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Insgesamt erstreckt sich das Gebäude auf circa 150,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die nutzbaren Flächen werden um eine Garage in Massivbauweise ergänzt. Der Außenbereich gliedert sich in Garten inklusive Gartenhütte, Garage, der Einfahrt mit weiteren PKW-Stellplätzen sowie üppiger Terrassenflächen. Die durch das Wohnzimmer zu erreichende Haupt-Terrasse befindet sich in Süd-West-Ausrichtung. Die weitere, durch den Hauswirtschaftsraum zu erreichende Terrasse ist gen Nord-West ausgerichtet. Das Erdgeschoss gliedert sich in Windfang, Gäste-WC, Abstellraum, Diele, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Heizungsraum. Im Erdgeschoss finden Sie in etwa 101,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Das Obergeschoss bildet sich aus Flur, Gästezimmer, Studio mit Loggia, Hobbyraum und Wannenbad. Im Obergeschoss finden Sie in etwa 49,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche wieder. Hervorzuheben sind im Obergeschoss die gut durchdachten Fensterflächen, welche eine höchstmögliche Ausbeutung von Tageslicht ermöglichen. Insbesondere das im Obergeschoss befindliche süd-östlich ausgerichtete Giebelfenster zur Loggia lässt bereits innerhalb der Morgenstunden viel Licht in das Gebäude hereinstrahlen. Sollte dieses Objekt bereits Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns sehr gerne. Nach Absprache freuen wir uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.



??????? ???????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

???????????????? ???? ??????????

- beliebter Ort Wardenburg
  - gelegen im verkehrsberuhigten Bereich
  - Grundstücksgröße ca. 640 m<sup>2</sup>
  - Baujahr/Bezugsfertigstellung ca. 1979
  - Wohnfläche ca. 150,52 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 34 m<sup>2</sup>
  - Einbauküche \*
  - Duschbad im EG, Wannenbad im OG
  - großzügiges Erdgeschoss
  - die beiden Hobbyräume im Obergeschoss sind wohncharakterlich ausgebaut mit Heizung, Fenstern, Fußboden sowie Holzpaneele; ausdrücklich sind diese Räume als Nutzfläche in der Flächenberechnung ausgegeben
  - Terrasse, teilweise überdacht und weitestgehend sichtgeschützt durch eine kleine Mauer bzw. Gartenzäune
  - Garage
- \* im Kaufpreis enthalten

??????? ???????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

??? ??? ??? ????????????

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](mailto:oldenburg@von-poll.com). Gerne beraten wir Sie und präsentieren Ihnen dieses Haus direkt vor Ort!

???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 193.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24026053 - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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