

Wardenburg – Wardenburg

# Seltene Gelegenheit: großes Domizil im beliebten Wardenburg mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohn- + Nutzfläche

????????? ??????????: 24026013z



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

???? ??????: 619.000 EUR • ??????????: ca. 230,14 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ?????: 991 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

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

???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026013z	????? ???????	619.000 EUR
????????????	ca. 230,14 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	3	????????????????????????	ca. 223 m <sup>2</sup>
????????????	1	??????	??????
????? ?????????????	1970	???????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????
?????? ?????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	????????????	????????? ??????? ?????????????	152.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????





????????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????



????????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????





????????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

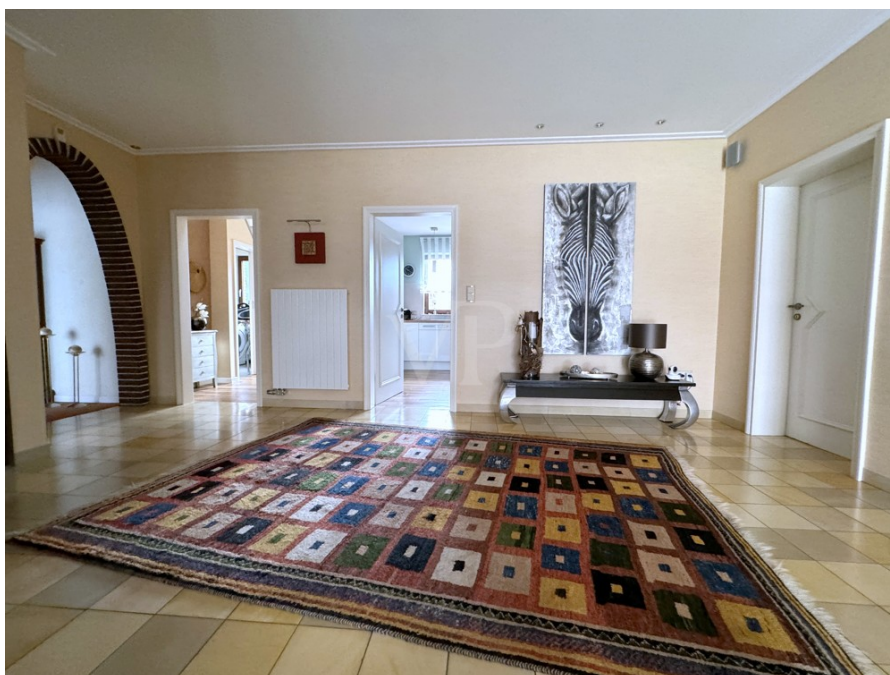
?? ?????????





???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????





???????? ?????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ????????



???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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



???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

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

\*\* Willkommen in Ihrem Traumhaus in Wardenburg \*\* Am Ende einer Tempo-30-Zone präsentiert sich dieses große Haus auf einem ca. 991 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es wurde ca. 1970 bezugsfertig errichtet und verfügt insgesamt über ca. 450 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Wohnfläche wird mit ca. 230,14 m<sup>2</sup> angegeben, die Nutzfläche mit etwa 223,07 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche bezieht sich maßgeblich auf das Souterrain sowie Dachboden. Neben der hervorragenden Lage bietet dieses Haus also viel Platz und Raum für die Verwirklichung Ihrer Ideen und Träume! Eine weitere Besonderheit liegt sicherlich im Souterrain, einem großzügigen Bereich voller Möglichkeiten. Hier finden sich diverse Räumlichkeiten wie bspw. Hobbyräume, Abstellräume, Heizungsräume und ein Vorratslager. Zwei der Hobbyräume im Souterrain wurden wohncharakterlich ausgebaut, mit Heizung, Fenstern, Fußbodenbelag sowie Tapeten und Holzpaneelen. Ein Raum für Kreativität, für Hobbies, oder einfach nur zum Entspannen. Die Terrasse, ein weiteres Highlight dieses Hauses, ist teilweise überdacht und durch eine kleine Mauer sowie Gartenzäune weitestgehend sichtigeschützt. 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!

???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

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

- beliebter Ort Wardenburg
  - gelegen an einer Tempo-30-Zone
  - Grundstücksgröße ca. 991 m<sup>2</sup>
  - Baujahr/Bezugsfertigstellung ca. 1970
  - Wohnfläche ca. 230,14 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 223,07 m<sup>2</sup>
  - durchdachte Grundrisse mit intelligenter Aufteilung
  - Küche \*
  - Pelletheizung (Einbau ca. 2021)
  - Vollbad
  - großzügiges Souterrain, bestehend aus diversen Räumlichkeiten wie Hobbyräume, Abstellräume, Heizungsräume, Vorratslager
  - die beiden Hobbyräume im Souterrain sind wohncharakterlich ausgebaut mit Heizung, Fenstern, Fußboden sowie Tapeten/Holzpaneele; ausdrücklich sind diese Räume als Nutzfläche in der Flächenberechnung ausgegeben
  - ein großer Bodenraum ergänzt die vorhanden Flächen ideal (z.B. als weitere Lagerflächen/Stauraum)
  - Terrasse, teilweise überdacht und weitestgehend sichtigeschützt durch eine kleine Mauer bzw. Gartenzäune
  - Feuerstelle auf der Terrasse
  - Markise \*
  - zwei Einzelgaragen, davon eine mit Zugang zum Haus
- \* im Kaufpreis enthalten

???????? ??????????: 24026013z - 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!



???????? ??????????: 24026013z - 26203 Wardenburg – Wardenburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 152.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

???????? ??????????: 24026013z - 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)