

Wardenburg – Hundsmühlen

# Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Hundsmühlen vor den Toren Oldenburgs

????????? ??????????: 24026098



????? ??????????: 139.000 EUR • ??????????: ca. 47,23 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

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

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

?? ??? ??????

|                                  |                          |                                  |   |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|
| ???????? ??????????              | 24026098                 | ????? ???????                    | 139.000 EUR   |
| ?????????????                    | ca. 47,23 m <sup>2</sup> | ?????????????                    | ???????   |
| ???????                          | 1                        | ?????????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????                        | 2                        |                                  |   |
| ????????????? ???<br>??????????? | 1                        |                                  |   |
| ???????????                      | 1                        | ?????????????????????<br>??????? | ca. 3 m <sup>2</sup>  |
| ????? ??????????????             | 1980                     | ???????                          | ??????????  |
| ?????? ??????????????            | 1 x ????????             |                                  |   |

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

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

|                    |             |                      |                             |
|--------------------|-------------|----------------------|-----------------------------|
| ???? ????????????  | ??????      | ??????????????????   | VERBRAUCH                   |
| ??????????????     | 28.10.2038  | ??????????????       |                             |
| ?????????????????? |             | ???????              | 137.53 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????? ???       |             | ??????????????       |                             |
| ???? ????????????  | ??????????? | ??????????????       |                             |
|                    |             | ?????????????        | E                           |
|                    |             | ??????????????       |                             |
|                    |             | ?????????????        |                             |
|                    |             | ????? ?????????????? | 1980                        |
|                    |             | ?????????? ?? ??     |                             |
|                    |             | ??????????????       |                             |
|                    |             | ??????????????????   |                             |

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

?? ?????????



???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

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

Herrliche Wohnung in beliebten Ort Hundsmühlen vor den Toren Oldenburgs Zum Verkauf steht diese besondere Etagenwohnung, konzipiert als zwei-Zimmer-Wohnung mit Pantry, Duschbad und Balkon. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1980. Die Wohnung bietet ca. 47,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Grundriss gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Küchenbereich (Pantry), Schlafzimmer, Duschbad sowie Flur. Vom Flur aus besteht die Möglichkeit in den Spitzboden zu gelangen. Des Weiteren gehört ein fest zugeordneter Kellerraum zu der Wohnung sowie eine Garage. Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben, so dass verschiedene Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung gegeben sind. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Interessenten sind hiermit herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und die besonderen Qualitäten bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorzüge kennenzulernen. Diese Chance könnte die Erfüllung Ihrer Wohnwünsche darstellen!

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

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

- äußerst beliebte Ortschaft Hundsmühlen, Gemeinde Wardenburg
  - bezugsfreie Etagenwohnung
  - Baujahr ca. 1980
  - Wohnfläche ca. 47,23 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 3,92 m<sup>2</sup> (Keller)
  - Duschbad
  - Pantry-Küche\*
  - doppelt-verglaste Fenster
  - Balkon, mit Markise ausgestattet \*
  - Spitzboden (Sondereigentum)
  - eigener Kellerraum (Sondereigentum)
  - Garage (Sondereigentum)
- \* im Preis enthalten

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

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

Die Wohnung liegt in der Ortschaft Hundsmühlen (Gemeinde Wardenburg), südwestlich von Oldenburg in Niedersachsen. Sie befindet sich in einem gut erschlossenen Gebiet. Sie liegt relativ zentral im Ort gelegen, die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern aus. In der Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Auch öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind nur wenige Minuten entfernt. Die Lage bietet außerdem eine gute Anbindung an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen, sodass sowohl das Stadtzentrum von Oldenburg als auch die umliegenden Ortschaften leicht erreichbar sind. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung Grünflächen und kleinere Waldgebiete, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage für Pendler attraktiv macht. Durch die Nähe zur Hunte und das von Landwirtschaft geprägte Umland bietet die Region zudem eine hohe Lebensqualität für Natur- und Erholungssuchende.

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2038. Endenergieverbrauch beträgt 137.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

???????? ??????????: 24026098 - 26203 Wardenburg – Hundsmühlen

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

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

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)