

Wildeshausen

# Saniertes Einfamilienhaus in toller Lage von Wildeshausen

????????? ??????????: 24293018



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

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 94,74 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ?????: 822 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

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

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293018
????????????	ca. 94,74 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	4
????????????? ???	2
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1962
?????? ??????????????	1 x ????????

????? ????????	269.000 EUR
??????	?????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2019
????????? ?????????????????	?????????
?????????????????????????? ??????	ca. 17 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	????????? ??????? ????????????	129.31 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.04.2034	????????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ?????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ????????



????????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



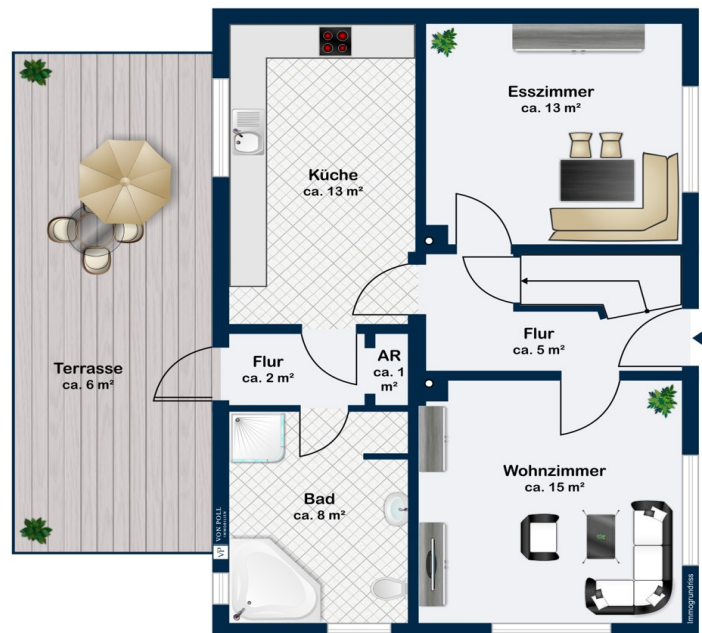
???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

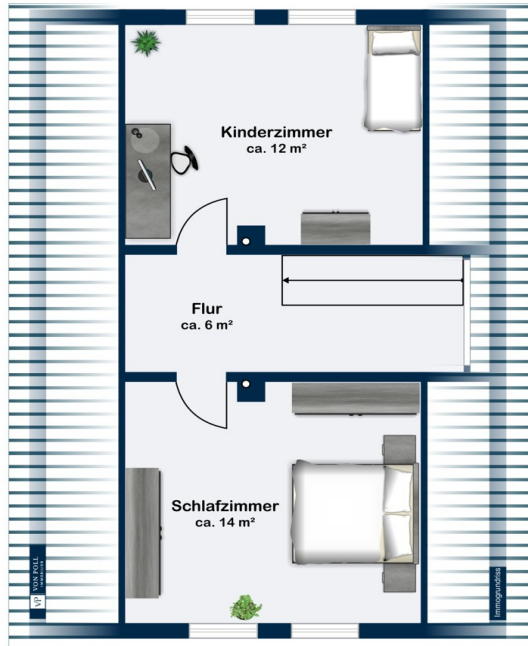
?? ?????????



???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

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

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem sonnenbegünstigten Grundstück von ca. 822 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1962 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Die Immobilie verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Badezimmer wurde 2017 renoviert und ist mit einer modernen Eckbadewanne sowie einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Auch die Fenster und die Elektrik wurden 2017 erneuert. Die Heizung wurde 2019 neu eingebaut, was für einen zeitgemäßen Standard sorgt. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die schöne, zeitlose Einbauküche, die zum Kochen und Entspannen einlädt. Der geschmackvolle Echtholzboden verleiht den Räumen eine gemütliche Atmosphäre. Zudem bietet die Doppelgarage ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge. Die Lage des Hauses ist ruhig und naturverbunden, was für erholsame Ruhe sorgt. Das Grundstück ist sonnenbegünstigt und lädt zum Verweilen im Freien ein. In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, sodass eine gute Infrastruktur gegeben ist. Dieses Einfamilienhaus eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in naturnaher Umgebung sind. Durch die moderne Ausstattung und die gepflegte Bauweise ist das Haus sofort bezugsfertig und bietet Komfort auf hohem Niveau. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.



???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

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

- schöne, zeitlose Einbauküche
- neues Badezimmer mit Eckbadewanne und ebenerdiger Dusche aus 2017
- Fenster aus 2017
- Heizung aus 2019
- Elektrik aus 2017
- geschmackvoller Echtholzboden
- Doppelgarage
- ruhige naturverbundene Lage
- sonnenbegünstigtes Grundstück

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

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

Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg. Wildeshausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Über die umliegende Autobahn A1 mit den Anschlussstellen Wildeshausen - Nord und Wildeshausen - West erreichen Sie die umliegenden Städte wie Bremen (ca. 30 km), Oldenburg (ca. 30 km) und auch Osnabrück (ca. 70 km) in kurzer Zeit. Des weiteren gibt es eine regelmäßige Verkehrsanbindung mit der Nordwestbahn nach Delmenhorst, Ganderkesee und Oldenburg. Die Kreisstadt überzeugt weiter mit einem mannigfaltigen Angebot an Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, mit einem hervorragenden Bildungsangebot und auch mit sehr guter medizinischer Versorgung. Die Immobilie ist in ruhiger, bevorzugter Lage von Wildeshausen gelegen. Der Ortskern und auch die umliegenden Nahversorger sind in kurzer Zeit mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24293018 - 27793 Wildeshausen

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

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

Heinz Stoffels

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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