

Wildeshausen

# Exklusive Villa im modernen Baustil mit wunderschönem Grundstück in Toplage von Wildeshausen

???????? ??????????: 24293050



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

?????????: ca. 418 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 3.935 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

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

???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293050	????? ???????	?????????
????????????	ca. 418 m <sup>2</sup>	??????	???????????????
?????????	6	??????	?????
???????????? ???	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2	?????????	?????????
????? ?????????????	2013	????????????	?????????
?????? ?????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ?????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	116.36 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	24.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
?????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	



???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??: 24293050 - 27793 Wildeshausen

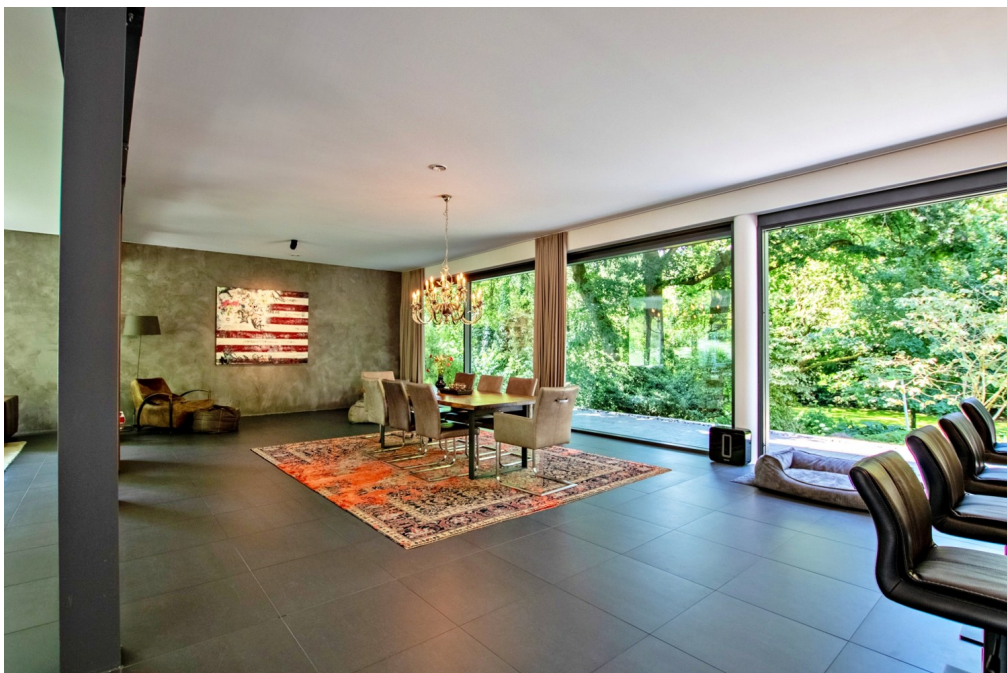
?? ????????





???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

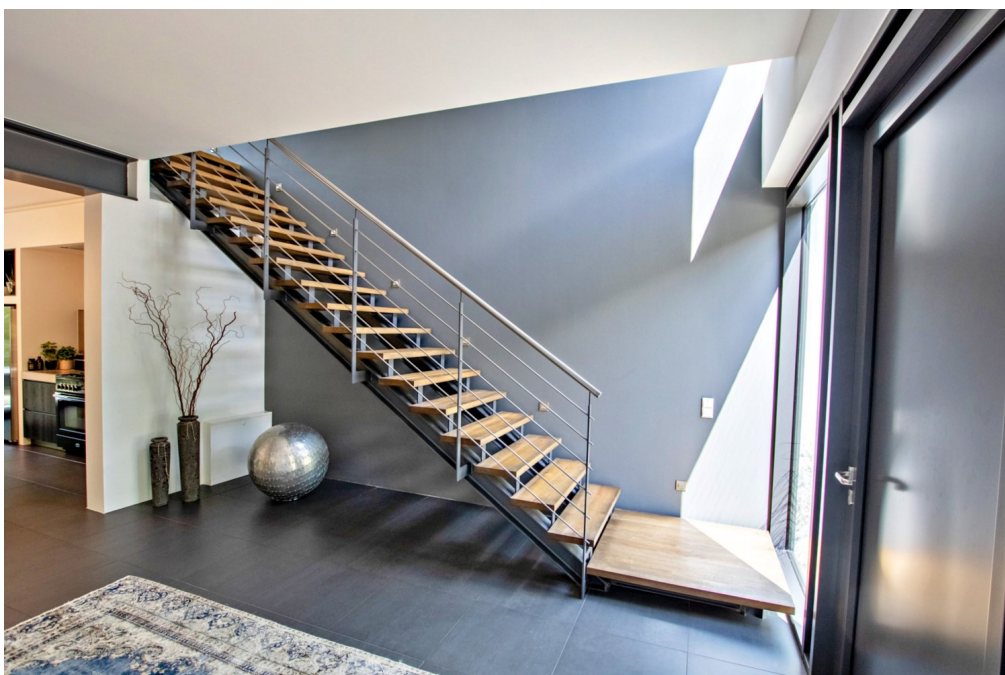
?? ?????????





???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

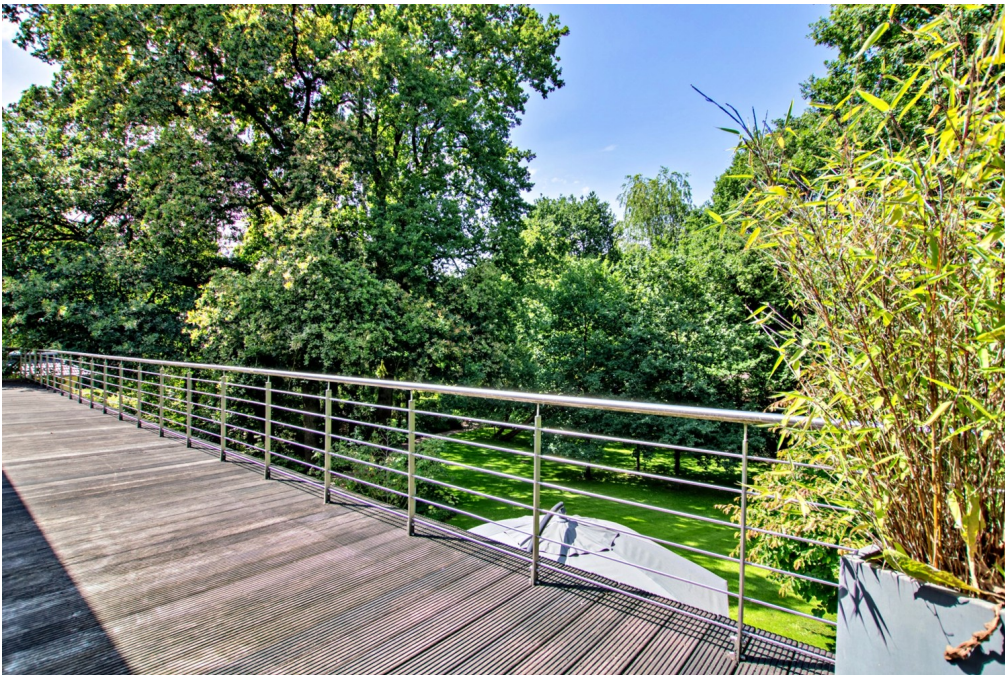
?? ?????????





???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

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

Diese hochwertige Villa aus dem Jahr 2013 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 395 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 3935 m<sup>2</sup> luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, lässt dieses Objekt keine Wünsche offen. Die moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung dieser Immobilie sprechen für sich. Fußbodenheizung, eine exklusive Einbauküche mit freistehendem Küchentresen und Gasherd, sowie ein elegantes Badezimmer mit freistehender Badewanne im elterlichen Schlafbereich sorgen für Wohnkomfort der Extraklasse. Besonders hervorzuheben ist die Dachterrasse mit Anschluss für einen Whirlpool, welche einen atemberaubenden Ausblick auf die Umgebung bietet. Weitere Annehmlichkeiten wie eine Klima- und Lüftungsanlage, eine Alarmanlage sowie ein Carport mit Betonwänden und hochwertigem Einfahrtstor runden das Gesamtpaket ab. Die großzügige Raumverteilung und die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einem idealen Wohnort für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Die ruhige Lage und die gepflegte Umgebung bieten zudem eine angenehme und diskrete Wohnqualität. Insgesamt überzeugt diese Villa durch ihre luxuriöse Ausstattung, die großzügige Wohnfläche und das stilvolle Ambiente. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses exklusiven Anwesens persönlich zu überzeugen.

???????? ??????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

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

- hochwertige Bauweise und Ausstattung
- hochwertige Einbauküche mit freistehendem Küchentresen und Gasherd
- Kinderbadezimmer mit Dusche
- separater elterlicher Schlafbereich mit Ankleidebereich und Badezimmer mit freistehender Badewanne
- Dachterrasse mit Whirlpool-Anschluss
- Fußbodenheizung
- Klima- und Lüftungsanlage
- Alarmanlage
- Carport mit Betonwänden
- hochwertiges Einfahrtstor mit Türöffneranlage und Videoübertragung
- Wallbox
- vollständig umzäuntes Grundstück

???????? ??????????: 24293050 - 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.

??????? ????????: 24293050 - 27793 Wildeshausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 116.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.



???????? ??????????: 24293050 - 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)