

Wildeshausen

Großzügiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Wildeshausen

????????? ??????????: 24293059



www.von-poll.com

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 195 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 365 m²

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293059	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 195 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	7	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????? ??? ??????????	6	?????????	???????
??????????	2	????????????	????????
????? ?????????????	1976	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	118.96 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



????????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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



???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



????????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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



???????? ??: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

???????

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 bietet ein großzügiges Platzangebot auf einer Wohnfläche von ca. 195 m². Das Angebot umfasst ein Grundstück von ca. 365 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sieben Zimmern, darunter sechs Zimmer, die als Schlaf-, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Dadurch ist es optimal für Familien oder diejenigen mit einem Bedarf an zusätzlichen Räumen geeignet. Schon beim Betreten des Hauses fällt die moderne Haustür, 2019 erneuert, ins Auge. Die Immobilie verfügt zudem über eine praktische Aufteilung: Im Erdgeschoss befinden sich neben dem lichtdurchfluteten Wohnzimmer ein separates Gäste-WC und ein erstes Badezimmer. Die im Erdgeschoss eingebauten Fenster, erneuert in den Jahren 2009 und 2017, tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei und sorgen gleichzeitig für eine gute Wärmeisolierung. Die Zentralheizung stellt eine zuverlässige Wärmeversorgung im gesamten Haus sicher. Die Gastherme wurde 2012 installiert und entspricht somit modernen Energiestandards. Der Dachaufbau und der Dachausbau wurden 1995 durchgeführt und bieten ebenfalls viel Raum, der nach eigenen Vorstellungen genutzt werden kann. Hier konnten funktionale und gemütliche Wohnbereiche geschaffen werden, die durch die räumliche Trennung Privatsphäre bieten. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die geräumige Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Die zwei vorhandenen Badezimmer bieten idealen Komfort für die tägliche Körperpflege. Auch größere Familien profitieren von diesen praktischen Einrichtungen. Der Außenbereich des Hauses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für entspannte Stunden im Freien oder zur gärtnerischen Gestaltung. Hier können individuelle Vorstellungen verwirklicht werden, um den Garten nach eigenen Wünschen zu gestalten. Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und stellt eine solide Basis für individuelle Wohnräume dar. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was für eine solide und langlebige Nutzung spricht. Obwohl im Laufe der Jahre einige Modernisierungen vorgenommen wurden, besteht dennoch Potenzial für weitere Anpassungen und Renovierungen nach persönlichem Geschmack. Insgesamt erwartet Sie hier eine Immobilie, die mit ihrer Größe und Aufteilung überzeugt und viel Raum für ein komfortables Lebensgefühl bietet. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Haus Ihnen bietet. Ein idealer Wohnort für alle, die Wert auf Raumvielfalt und ein gepflegtes Umfeld legen.

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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

- Fenster im Erdgeschoss aus 2009 und 2017
- Dachaufbau und Dachausbau aus 1995
- Haustür 2019
- Gastherme aus 2012
- großzügiges Platzangebot
- Garage
- zwei Bäder
- separates Gäste-WC

???????? ??????????: 24293059 - 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 zentraler Lage von Wildeshausen gelegen. Der Ortskern und auch die umliegenden Nahversorger sind in kurzer Zeit mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 118.96 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

???????? ??????????: 24293059 - 27793 Wildeshausen

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

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

Heinz Stoffels

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com