Wardenburg

Solides Handwerkerhaus in guter, ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25026049

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 120 m^2 • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 519 m^2

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25026049
Superficie netta	ca. 120 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1957

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1975
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.10.2034

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	596.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

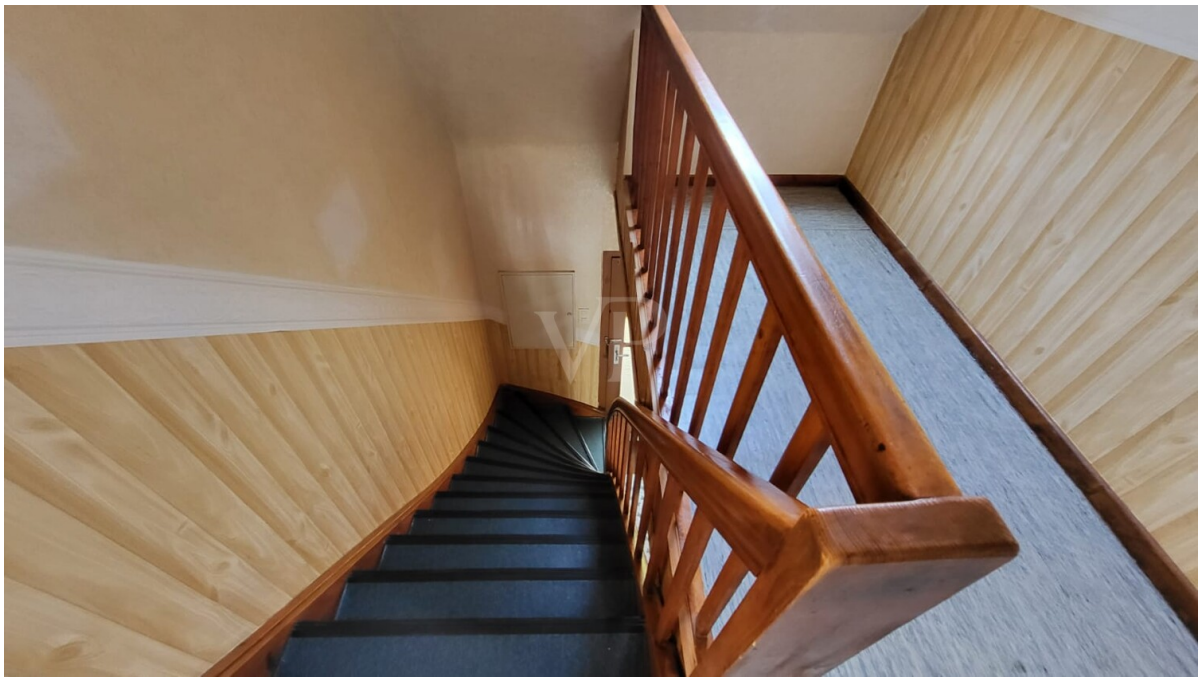
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

Una prima impressione

Sie suchen eine Immobilie in guter Lage von Wardenburg? Sie sind bereit, diese Immobilie zu sanieren? Dann werden Sie danach ein kleines Schmuckstück besitzen. Und da die Immobilie leersteht kann auch sofort losgelegt werden.

Das Baujahr der Immobilie ist 1957, neue Fenster wurden 1991 eingebaut. Zwei Bäder stehen zur Verfügung, ein Duschbad und ein Bad mit Wanne. Einer der oberen Räume führt auf eine großzüzig dimensionierte Terrasse.

Die Immobilie verfügt über einen Keller, einen pflegeleichten Garten und eine Garage ist ebenfalls vorhanden. Zudem bietet die Auffahrt Platz für zwei Pkw. Außerdem gibt es neben der Garage eine Werkstatt.

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

Dettagli dei servizi

Die Fußbödenbeläge sind Keramik, Holz und Teppich, die Fenster sind Kunststoff zweifach verglast. Die Heizung funktioniert und ist von 1975. Die Leitungen sind aus dem Baujahr der Immobilie.

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

Tutto sulla posizione

Wardenburg besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, eingebettet in eine stabile Gemeinschaft von rund 16.000 Einwohnern. Die Nähe zur lebendigen Stadt Oldenburg ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an vielfältige Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie ein umfassendes Verkehrsnetz, das Pendlern eine stressfreie Mobilität garantiert. Diese ausgewogene Kombination aus Ruhe, Sicherheit und urbaner Erreichbarkeit schafft ein ideales Umfeld für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität und nachhaltige Entwicklung legen.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien geborgen fühlen können. Die ruhige Nachbarschaft und das sichere Umfeld bieten den idealen Rahmen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder. Zahlreiche Spielplätze, wie der nur eine Minute entfernte Spielplatz direkt vor der Haustür, laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Einrichtungen wie dem Lehrschwimmbad und der Sporthalle, die in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für entspannte Spaziergänge und gemeinschaftliche Aktivitäten bieten die umliegenden Parks, darunter der malerische Gloysteins Fuhren, eine grüne Oase in zehn bis vierzehn Minuten Entfernung.

Das Bildungsangebot in Wardenburg ist besonders familienfreundlich gestaltet: Von der Grundschule, die nur drei Gehminuten entfernt liegt, über den Hort direkt an der Schule bis hin zu mehreren Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung, ist für eine umfassende Betreuung und Förderung der Jüngsten gesorgt. Die integrierte Gesamtschule am Everkamp, etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, rundet das schulische Angebot ab und ermöglicht eine kontinuierliche Bildung in der Nähe des Wohnortes. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Bushaltestellen in drei bis vier Minuten Gehweite, erleichtert den Alltag zusätzlich.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Wardenburg als familienfreundlicher Standort: Zahnarztpraxen, Apotheken und Allgemeinmediziner sind innerhalb von sieben bis acht Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine schnelle und zuverlässige medizinische Betreuung. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Bioläden in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, die das Einkaufen bequem und zeitsparend gestalten. Die Nähe zu Oldenburg erweitert das Angebot an spezialisierten Ärzten und Kliniken, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar sind.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause suchen, bietet Wardenburg eine herausragende Lebensqualität. Hier verbinden sich Geborgenheit, erstklassige Bildungschancen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Lebensraum, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 596.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODICE OGGETTO: 25026049 - 26203 Wardenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com