Wardenburg

Teilweise bezugsfrei - Bungalow mit zwei Wohneinheiten in Seenähe

Objektnummer: 26026002a



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 694 m²

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26026002a
Wohnfläche	ca. 232 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1952
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	335.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.04.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	238.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

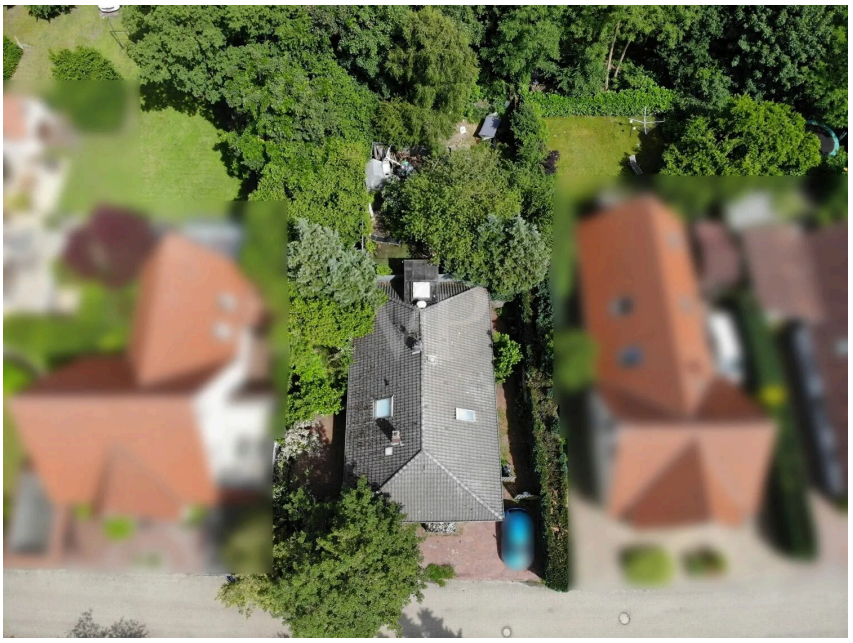
Die Immobilie





Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Ein erster Eindruck

Wohnen in unmittelbarer Seenähe? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Das Haus wurde ursprünglich etwa 1952 als Einfamilienhaus erbaut. Erst ca. 1974 erfolgte eine Erweiterung durch einen Anbau im hinteren Bereich. Das ursprüngliche Flachdach wurde schließlich ca. 1981 durch ein Walmdach ersetzt. Dadurch entstanden zwei separate Wohneinheiten. Seither wird das Haus als Zweifamilienhaus genutzt und ist vermietet.

Eine der beiden Wohneinheiten ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei, sodass das Haus sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant ist!

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 232 m². Die erste Wohneinheit befindet sich im vorderen Bereich des Hauses, umfasst fünf Zimmer und hat eine Fläche von ca. 108 m². Die zweite Wohneinheit liegt im hinteren Bereich des Hauses und erstreckt sich zudem über das Dachgeschoss. Hier sind vier großzügige Zimmer auf ca. 124 m² Wohnfläche vorhanden.

Die Bodenbeläge umfassen Fliesen, Laminat, Teppich und PVC. Bei den Fenstern handelt es sich um Holz- und Kunststofffenster, die vereinzelt einfach oder größtenteils doppelt verglast sind. Insgesamt stehen vier Bäder zur Verfügung: drei mit Wanne und eines mit Dusche.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 beheizt, die sich in der vorderen Wohneinheit befindet.

Die Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf ca. 1.273 Euro pro Monat und ab Oktober 2026 auf ca. 600 Euro. Das bestehende Mietverhältnis besteht seit dem Jahr 2000.

Zum Schutz der Privatsphäre wurden keine Innenaufnahmen erstellt.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Anfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Ausstattung und Details

– schöne Lage in unmittelbarer Seenähe
– kurze Anbindung zum Ortskern
– Grundstücksgröße: ca. 694 m²
– Bungalow mit aktuell zwei Wohneinheiten
– ursprüngliches Baujahr ca. 1952
– Anbau im hinteren Bereich ca. 1974
– Aufstockung des Satteldachs zum Walmdach ca. 1981
– Wohnfläche: ca. 232 m², aufgeteilt in 108 m² und 124 m²
– insgesamt 9 Zimmer
– erste Einheit mit fünf Zimmern, zweite Einheit mit vier Zimmern
– Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Teppich und PVC
– insgesamt vier Bäder, davon drei mit Wanne und eines mit Dusche
– Holz- und Kunststofffenster mit Einfach- oder Doppelverglasung
– Gasheizung aus dem Jahr 2008
– monatliche Nettokaltmiete: ca. 1.273 Euro (ab Oktober 2026: ca. 600 Euro)
– jährliche Nettokaltmiete: ca. 15.276 Euro, ab Oktober 2026: ca. 7.200 Euro
– aktuell zu übernehmendes Mietverhältnis seit ca. 2000
– bisher keine Mietanpassungen

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Alles zum Standort

Das Haus liegt am ruhigen Rand von Wardenburg in direkter Nähe zum beliebten Tillysee und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung. Die grüne Umgebung mit ihren zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Erholungswert und unterstreicht den Wohnkomfort dieser Lage.

Der Ortskern von Wardenburg mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten, Kindergärten und Schulen ist in wenigen Minuten erreichbar und deckt den gesamten Bedarf des täglichen Lebens ab.

Über die nahe gelegene Autobahn A 29 besteht eine schnelle Verbindung nach Oldenburg sowie in Richtung Wilhelmshaven. Der Flughafen Bremen ist in ca. 40–45 Minuten mit dem Auto erreichbar und sorgt für eine gute nationale und internationale Anbindung. Auch der öffentliche Nahverkehr gewährleistet eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Orte und Städte.

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26026002a - 26203 Wardenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com