Wardenburg

PV-Anlage, Dreifachverglasung und vieles mehr: Großzügiges EFH nahe Oldenburg

Objektnummer: 26026032p



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 891 m²

Objektnummer: 26026032p - 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: 26026032p - 26203 Wardenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26026032p
Wohnfläche	ca. 193 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 104 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

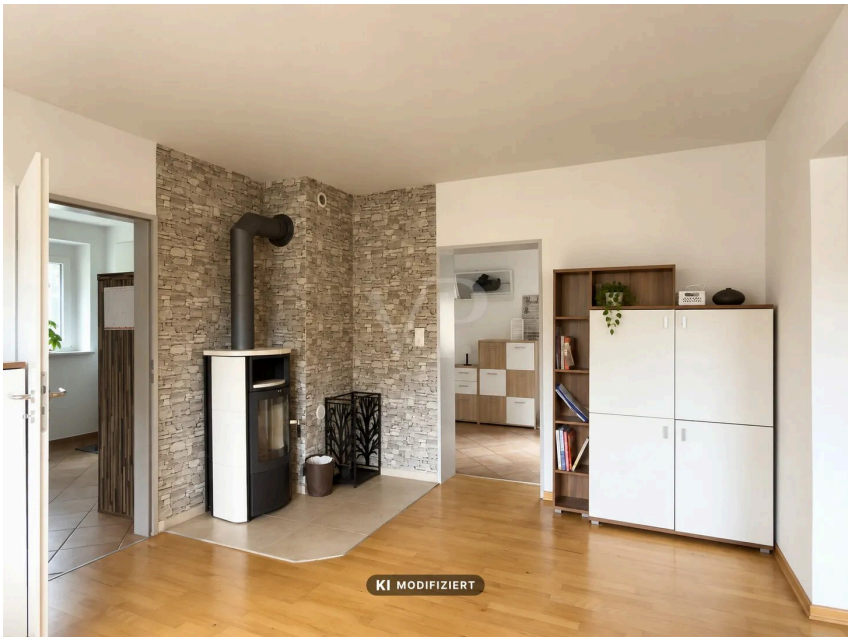
Die Immobilie

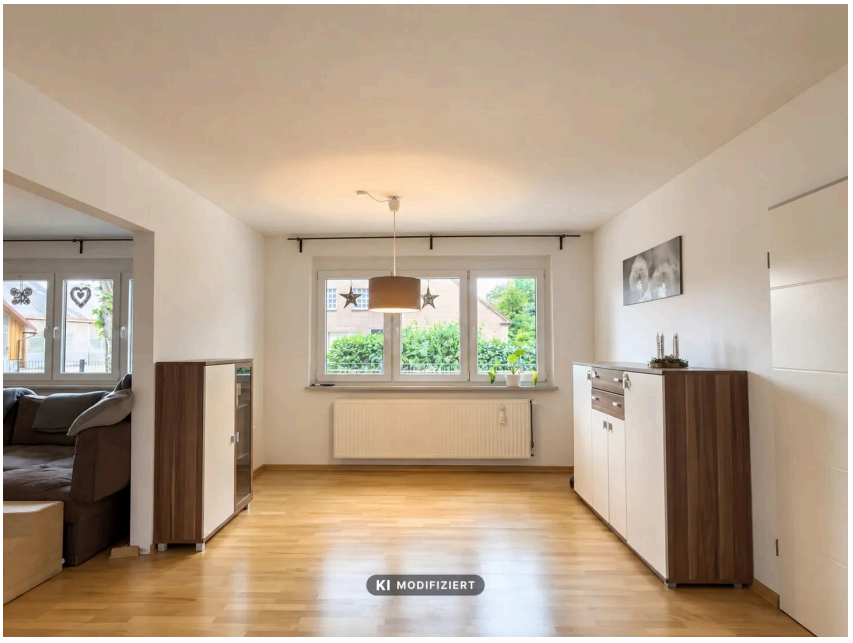




Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

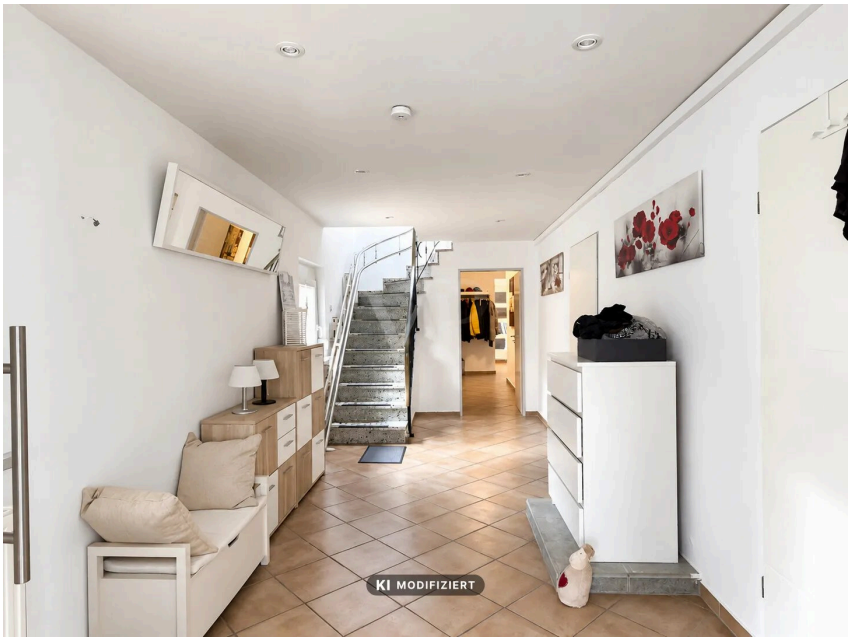
Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie

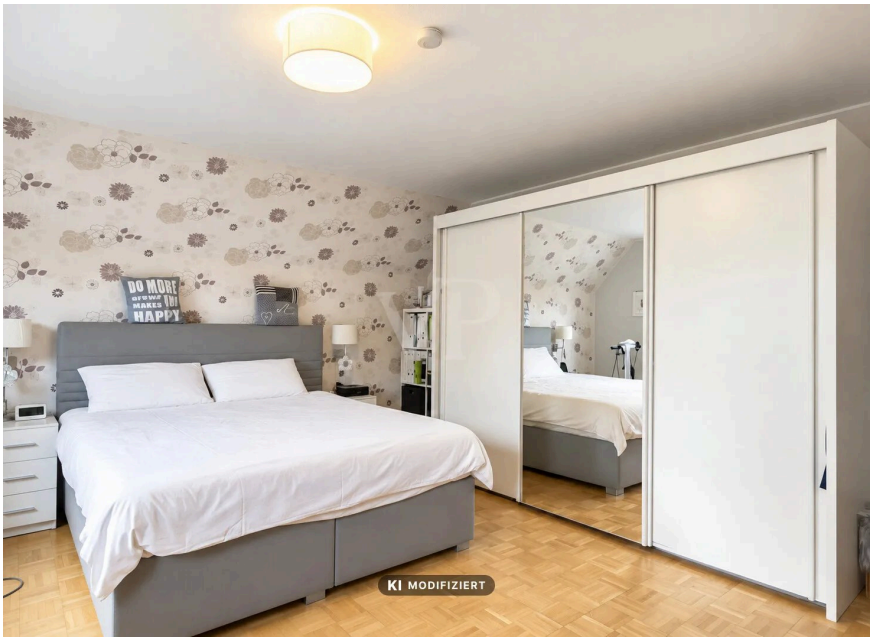




Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie

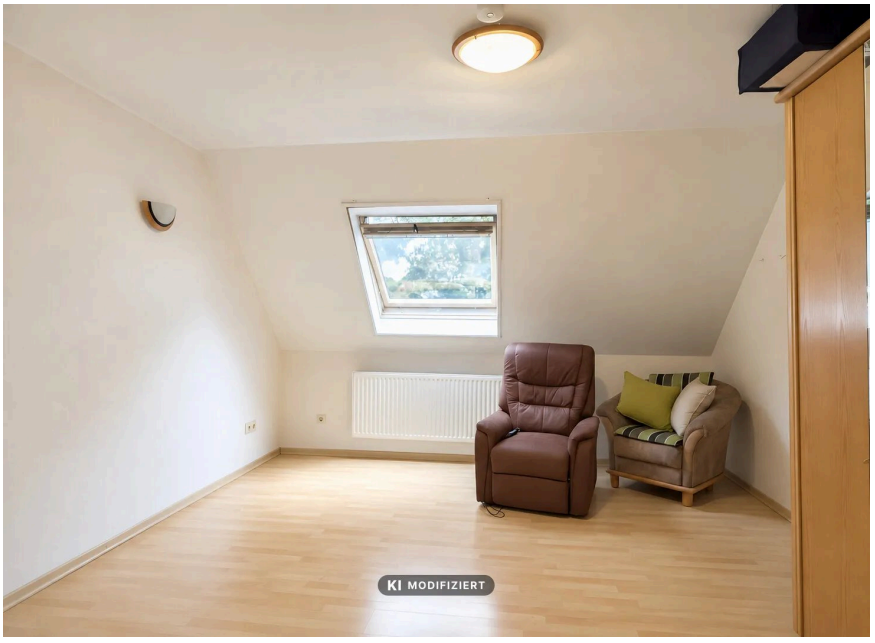




Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie

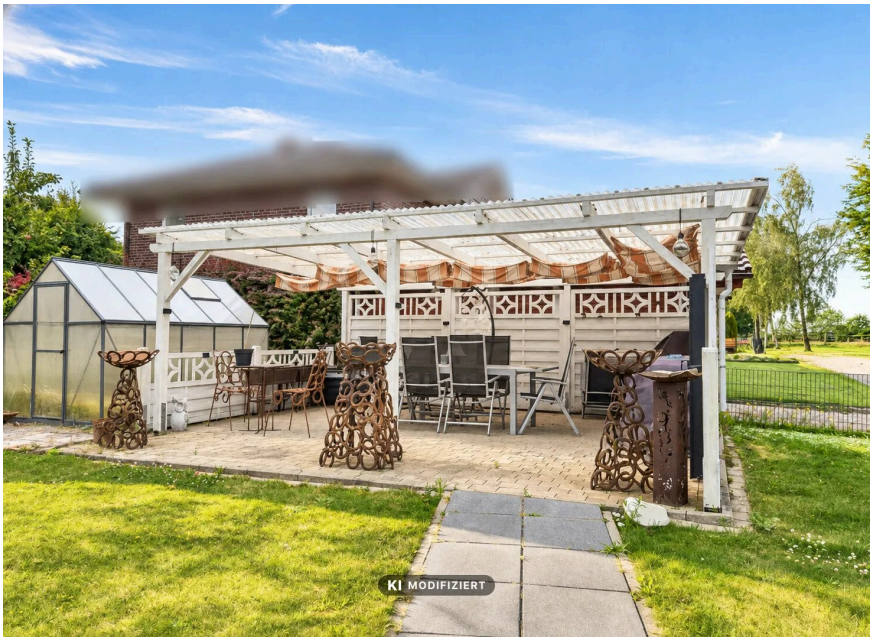




Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

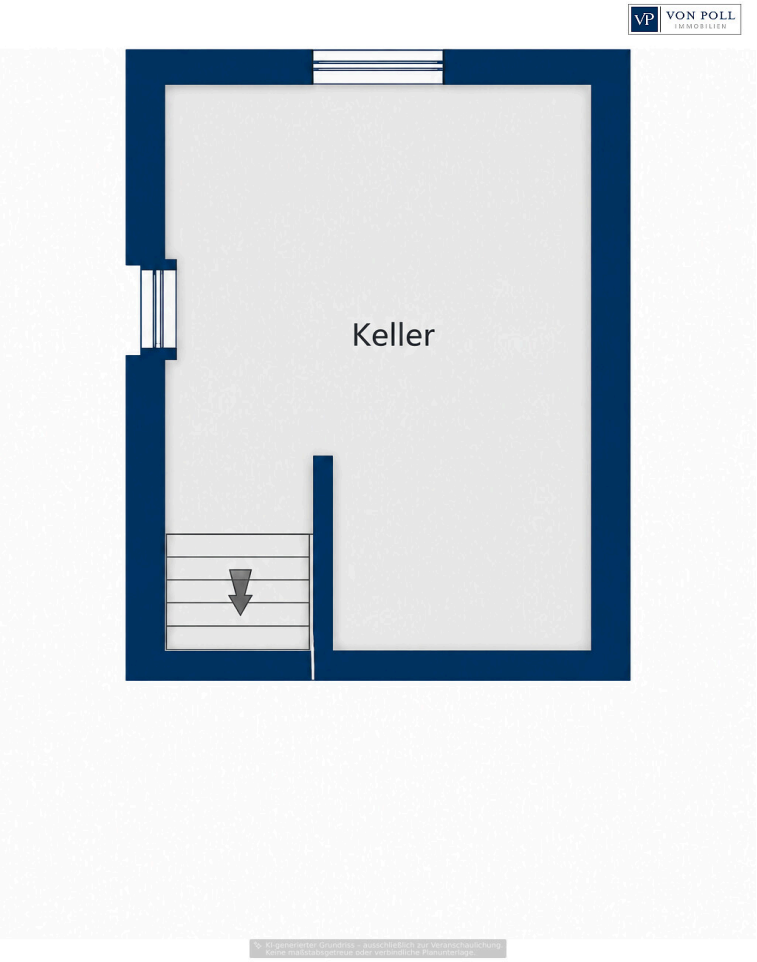
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

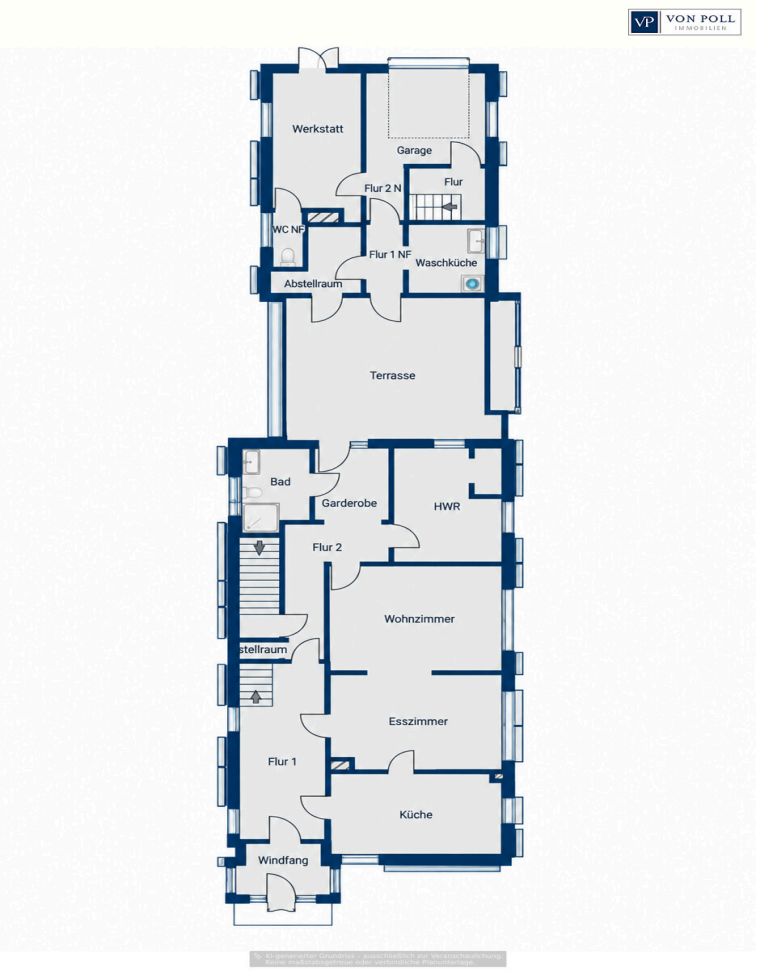
T.: 0441 - 99 84 05 0

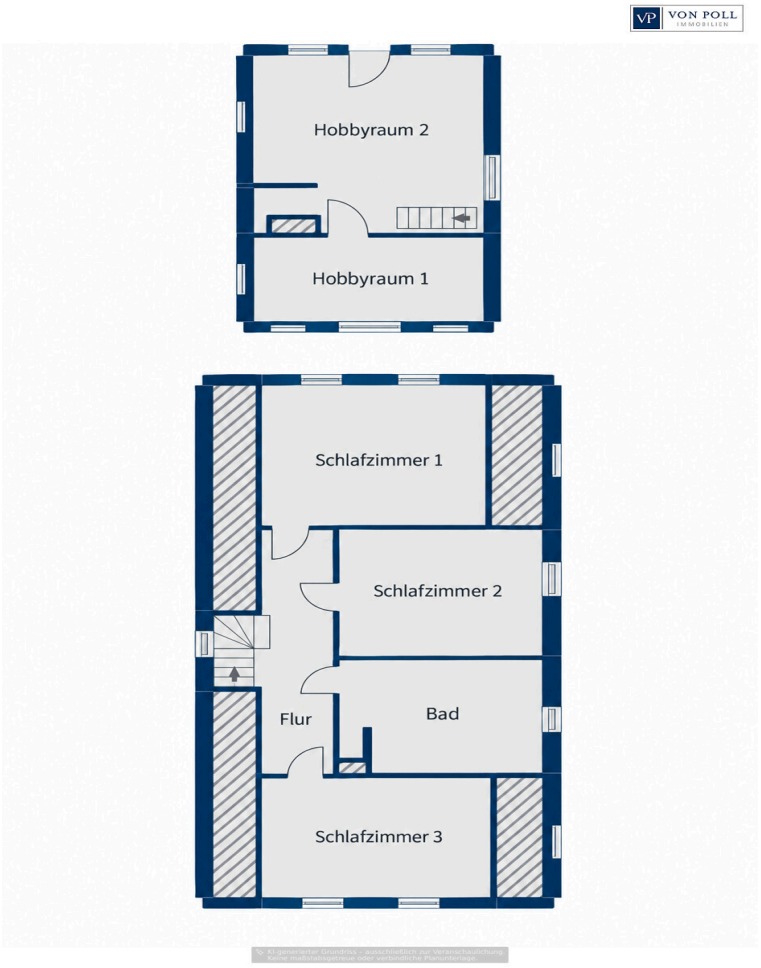
www.von-poll.com

Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Grundrisse




Werkstatt
Garage
Flur 2 N
Flur
WC NF
Flur 1 NF
Waschküche
Abstellraum
Terrasse
Bad
Garderobe
HWR
Flur 2
Wohnzimmer
stellraum
Esszimmer
Flur 1
Küche
Windfang



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: 26026032p - 26203 Wardenburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Platz für die ganze Familie bietet!

Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet idyllisches Wohnen in schöner Ortslage mit hervorragender Stadtnähe. Es steht auf einem ca. 891 m² großen Grundstück und wurde ursprünglich um 1960 erbaut. Etwa zwei Jahre später erfolgte ein erster Anbau und ca. 1977 ein weiterer Anbau mit neuer Verklinkerung und Dacherneuerung. Seit dem Einzug der jetzigen Eigentümer wurden weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich das Haus insgesamt in einem gepflegten Zustand befindet.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

– Einbau von dreifachverglasten Kunststofffenstern, ca. 2016
– Hohlschichtdämmung des Mauerwerks ca. 2017
– Einbau einer neuen Gaszentralheizung ca. 2018
– Errichtung einer ca. 10 kWp PV-Anlage inkl. Speicher ca. 2024
– Erweiterung des Zählerschranks ca. 2024

Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 193 m², die sich insgesamt auf fünf geräumige Zimmer verteilt. Das Zentrum des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die angrenzende Küche ist mit einer Nobilia-Einbauküche inklusive Elektrogeräten aus dem Jahr 2013 ausgestattet.

Zudem stehen zwei Tageslichtbäder zur Verfügung, eines im Erdgeschoss und eines im Dachgeschoss. Sie wurden ca. 1990 bzw. ca. 2022 saniert.

Zusätzlich stehen ca. 104 m² Nutzfläche zur Verfügung. Diese besteht im Wesentlichen aus dem Teilkeller und dem Nebengebäude, das zusätzlichen Stauraum bietet.

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

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Ausstattung und Details

- Grundstücksgröße ca. 891 m²
- ursprüngliches Wohnhaus Baujahr ca. 1960
- ca. 1962 Anbau Waschküche
- ca. 1977 Anbau/Ausbau DG + neuer Klinker + neues Dach
- ca. 1981 massives Nebengebäude mit Garage
- ca. 193 m² Wohnfläche
- ca. 104 m² Nutzfläche
- fünf geräumige Zimmer inkl. großem Wohn- und Esszimmer
- teilunterkellert mit einem Raum als Nutzfläche
- Bodenbeläge umfassen Parkett, Fliesen und Laminat
- zwei Tageslichtbäder, ca. 1990 und 2022 erneuert
- Nobilia Einbauküche mit E-Geräten ca. 2013 eingebaut
- KST-Fenster Dreifachverglasung ca. 2016 erneuert
- Hohlschichtdämmung ca. 2017 durchgeführt
- Gaszentralheizung ca. 2018 erneuert
- ca. 10 kW PV-Anlage mit Speicher ca. 2024 installiert
- Sicherungskasten ca. 2024 aufgrund PV-Anlage erneuert/erweitert
- Zimmertüren ca. 2021 und 2024 erneuert
- überdachte Terrasse
- massives Nebengebäude als weitere Nutzfläche
- großer Geräteschuppen für weitere Staufläche
- zwei Carports und eine Einzelgarage mit elektrischem Tor
- überdachter Freisitz am Ende des Grundstücks
- nahezu vollständig umfriedetes Grundstück

Objektnummer: 26026032p - 26203 Wardenburg

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der dörflichen Ortschaft Harbern I der Gemeinde Wardenburg. Die Lage bietet genau das, was sich Familien wünschen: ein sicheres und ruhiges Wohnumfeld. Dank einer offiziellen Abgrenzungssatzung der Gemeinde genießen Sie hier zudem die volle Planungssicherheit eines regulären Baugrundstücks im Innenbereich.

Der Alltag mit Kindern ist hier denkbar unkompliziert. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und sorgt so für Unabhängigkeit. Die Wege für die Kleinsten sind angenehm kurz: Im benachbarten Ortsteil Achternmeer befinden sich ein moderner Kindergarten und eine verlässliche Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Wardenburg und Oldenburg.

Auch für die Eltern ist bestens gesorgt. Über die direkt erreichbare Bundesstraße 401 sind Wardenburg und Oldenburg mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiterführenden Schulen in nur rund zehn Minuten zu erreichen. Das ist perfekt für Pendler, die das ruhige Familienleben mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Objektnummer: 26026032p - 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: 26026032p - 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