

Wardenburg – Achternmeer

# Charmantes Einfamilienhaus im Grünen für Ihre Familie

Objektnummer: 25026030



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

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 805 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25026030                  |
| Wohnfläche   | ca. 142,45 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1967                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage   |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 250.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 56 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 244.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |

Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1967, das auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 805 m<sup>2</sup> gelegen ist. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 142,45 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt sechs Zimmer, die sich ideal für Familien oder Personen mit einem hohen Platzbedarf eignen. Das Haus erfordert jedoch eine umfassende Sanierung, um sein volles Potenzial auszuschöpfen. Eine erste Modernisierungsmaßnahme wurde bereits 2023 abgeschlossen: Der Einbau einer neuen Heizungsanlage.

Dieses Einfamilienhaus verfügt über fünf Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als klassische Schlafräume, Büro oder Hobbyräume – hier haben Sie die Freiheit zur individuellen Gestaltung. Die zwei Badezimmer sind funktional gestaltet, bedürfen jedoch ebenfalls einer Auffrischung, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist die großzügige, überdachte Terrasse, die sich exzellent für gemütliche Stunden im Freien eignet. Hier können Sie den Ausblick auf das weitläufige Grundstück genießen und Sonne tanken. Der Außenbereich bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung und lädt Familien dazu ein, ihre Ideen zu verwirklichen – sei es ein Spielbereich für Kinder, ein Nutzgarten oder eine Erholungsfläche.

Die Raumaufteilung des Hauses ist durchdacht und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Eingangsbereich führt zu einem geräumigen Wohnzimmer, das den zentralen Treffpunkt des Hauses bildet. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse, was eine ansprechende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die Küche wartet darauf, neu gestaltet und in ein Kochparadies verwandelt zu werden.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die sich sowohl durch eine gute Infrastruktur als auch durch die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs auszeichnet. Eine Grundschule und ein Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, die eine gute Anbindung bieten.

Obwohl die Immobilie sanierungsbedürftig ist, bietet sie eine solide Grundlage, um mit entsprechender Investition Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Das Haus wartet darauf,

weiter modernisiert und den eigenen Bedürfnissen entsprechend gestaltet zu werden.

Interessenten, die das Potenzial und den Charme dieser Immobilie erkennen, sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in dem idyllischen Ortsteil Achternmeer bzw. Korsorsberg, einer ländlich geprägten Ortschaft der Gemeinde Wardenburg im Landkreis Oldenburg. Die Lage vereint auf angenehme Weise naturnahes Wohnen mit guter infrastruktureller Anbindung – ideal für Menschen, die Ruhe und Erholung im Grünen suchen, ohne auf städtische Nähe verzichten zu wollen.

Achternmeer ist bekannt für seine offene, freundliche Nachbarschaft, eine dörflich-familiäre Atmosphäre und weite Landschaften mit Wiesen, Feldern und kleinen Wäldern. Spaziergänge, Radtouren und Aktivitäten im Freien sind hier fester Bestandteil des Alltags. Die Umgebung lädt ein zum Entschleunigen und bietet gleichzeitig ein hohes Maß an Lebensqualität.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung als sehr gut zu bewerten. Die Bundesstraße B401 ermöglicht eine schnelle Anbindung an Oldenburg, das nur rund 10 bis 15 Autominuten entfernt ist. Durch die nahe gelegene Autobahn A29 sind auch die Stadt Cloppenburg sowie weitere Orte der Region sind zügig erreichbar.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich vor Ort oder in den umliegenden Ortsteilen. Hier finden sich Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie gastronomische Angebote. Ergänzend dazu bietet Oldenburg eine Vielzahl an weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten.

Die Lage ist besonders interessant für Menschen, die Wert auf ein ruhiges, naturverbundenes Wohnumfeld legen und gleichzeitig die Vorteile einer guten regionalen Anbindung nutzen möchten – sei es für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende.

Objektnummer: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 244.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25026030 - 26203 Wardenburg – Achternmeer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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