

Wildeshausen

# Modernisierte Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Wildeshausen

Número de propiedad: 25293036



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

PRECIO DE COMPRA: 259.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 395 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25293036                                                    |
| Superficie habitable | ca. 110 m²                                                  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                           |
| Habitaciones         | 4                                                           |
| Dormitorios          | 2                                                           |
| Baños                | 1                                                           |
| Año de construcción  | 1981                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 259.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2014                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 09.11.2031 | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas        | Año de construcción según el certificado energético | 1981                   |

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

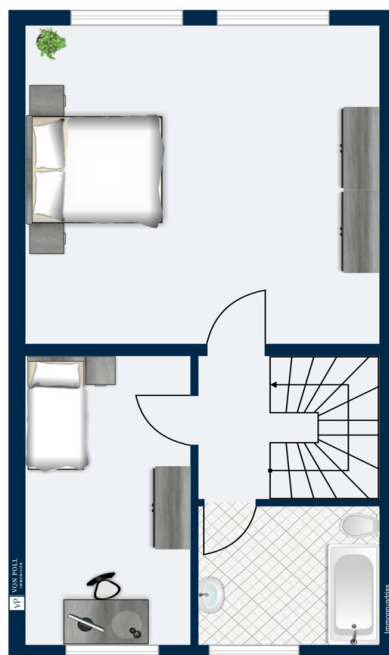
## La propiedad



Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## Una primera impresión

Diese gepflegte Doppelhaushälfte mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 395 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen in einem gewachsenen Wohngebiet. Das im Jahr 1981 errichtete Haus präsentiert sich in einem sehr gut erhaltenen Zustand. Sowohl die Bodenbeläge als auch das Badezimmer und das Gäste-WC wurden umfassend modernisiert, wodurch ein zeitgemäßes Wohnambiente geschaffen wurde.

Die Immobilie besteht aus zwei Vollgeschossen, die durch einen großteils ausgebauten Dachboden ergänzt wurden. Die insgesamt vier Zimmer umfassen einen offen gestalteten Wohn- und Essbereich, zwei separate Schlafzimmer sowie ein zusätzliches, flexibel nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung bietet das Haus Platz für verschiedene Lebensphasen und Nutzungskonzepte. Das Tageslichtbad ist mit einer modernen Ausstattung versehen und verfügt über eine Badewanne; darüber hinaus steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Der Küchenbereich ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die alle wichtigen Elektrogeräte beinhaltet und ausreichend Stauraum bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Abstellraum, in dem sich die Anschlüsse für die Waschmaschine befinden. Durch diese Details bietet das Haus nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch praktische Lösungsmöglichkeiten für den Alltag.

Die überdachte Terrasse ist ein gern genutzter Ort, um den Garten zu genießen oder gesellige Stunden zu verbringen. Das angrenzende Grundstück lädt dazu ein, individuelle Gartenideen umzusetzen. Ein Gartenhäuschen bietet Ergänzungsmöglichkeiten für Hobbygärtner oder zusätzlichen Stauraum.

Ihr Fahrzeug können Sie künftig bequem auf einem der beiden Außenstellplätze abstellen. Ein Carport schützt hierbei zuverlässig vor Witterungseinflüssen.

Die Ausstattung des Hauses befindet sich auf einem zeitgemäßen Niveau. Der laufend gepflegte Zustand sowie durchgeführte Modernisierungen zeugen von Wertbeständigkeit und machen diese Doppelhaushälfte zu einer attraktiven Wahl für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung mit uns!

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## Detalles de los servicios

- zwei Vollgeschosse und ein großteils ausgebauter Dachboden
- Bodenbeläge modernisiert
- Bad und Gäste-WC modernisiert
- Einbauküche
- Abstellraum mit Anschlüssen für die Waschmaschine
- Überdachte Terrasse
- Carport
- Gartenhäuschen
- bis Ende September vermietet

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.11.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25293036 - 27793 Wildeshausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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