

Wildeshausen

# Exklusives Familiendomizil auf parkähnlich angelegtem Grundstück

Objektnummer: 25293014



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

KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 384 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.935 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

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

Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25293014                |
| Wohnfläche   | ca. 384 m²              |
| Zimmer       | 6                       |
| Schlafzimmer | 3                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 2013                    |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.950.000 EUR                                                             |
| Haus        | Villa                                                                     |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 90 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             |
| Energieausweis gültig bis  | 24.10.2034      |
| Befeuierung                | Gas             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 116.36 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Baujahr laut Energieausweis | 2013           |



Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

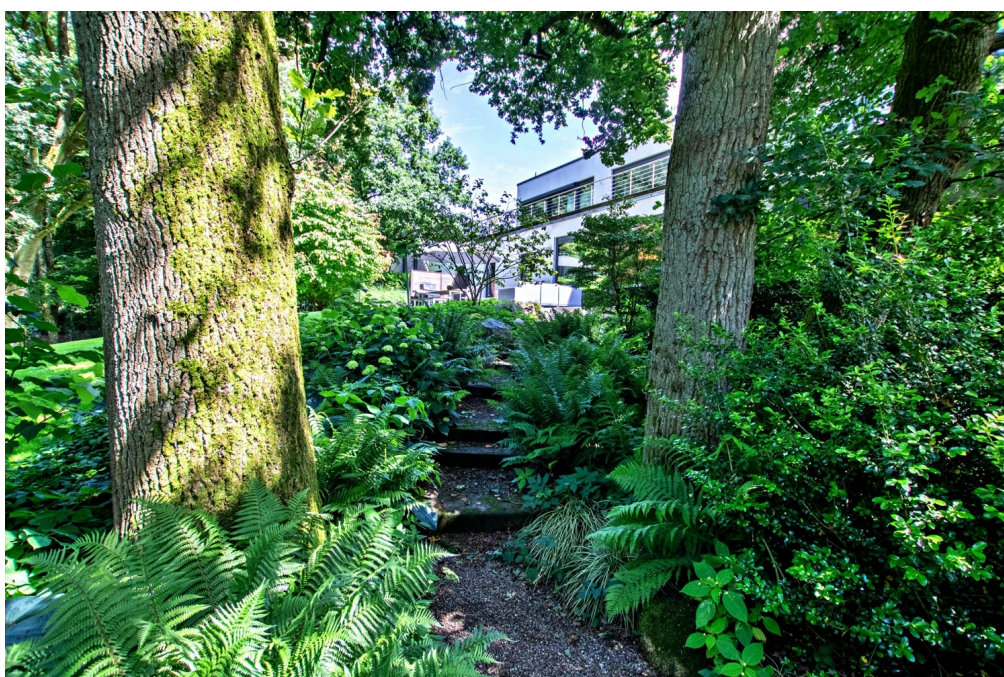
## Die Immobilie





Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

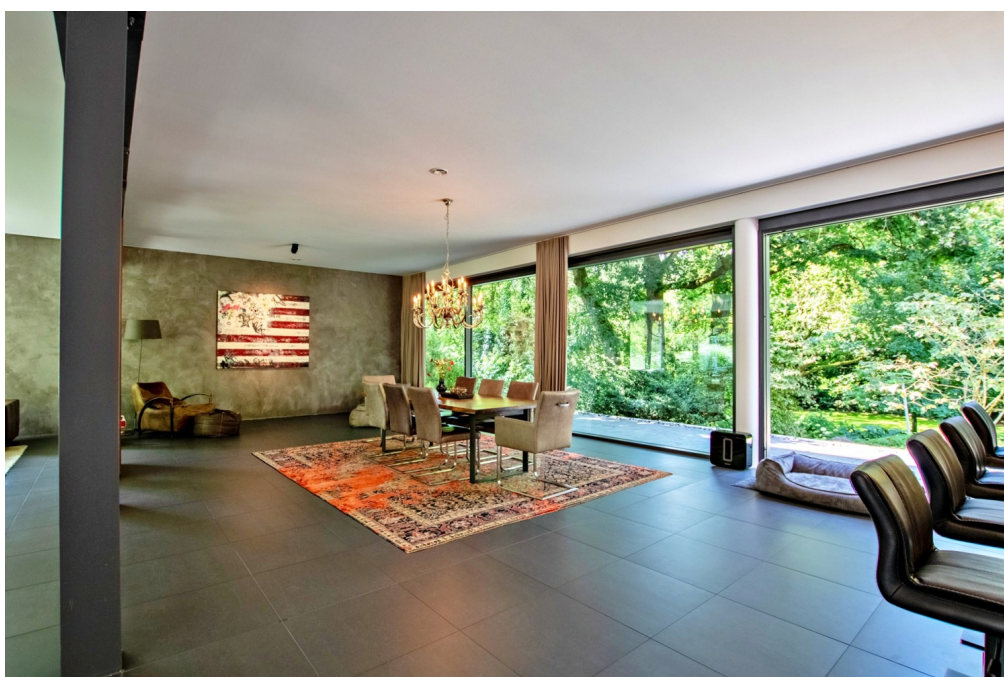
## Die Immobilie





Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





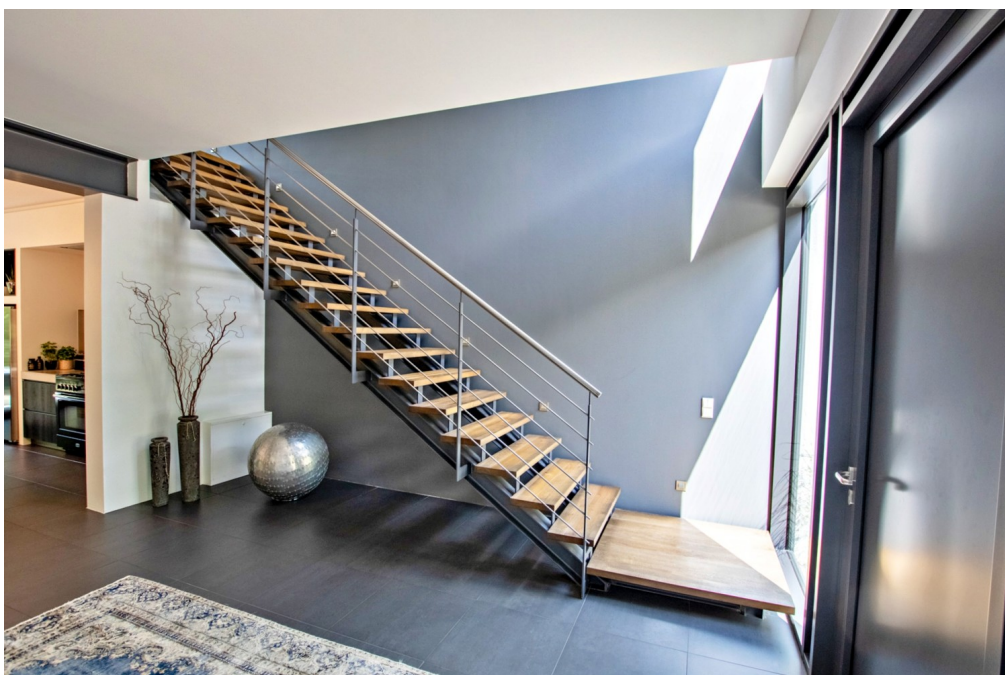
Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





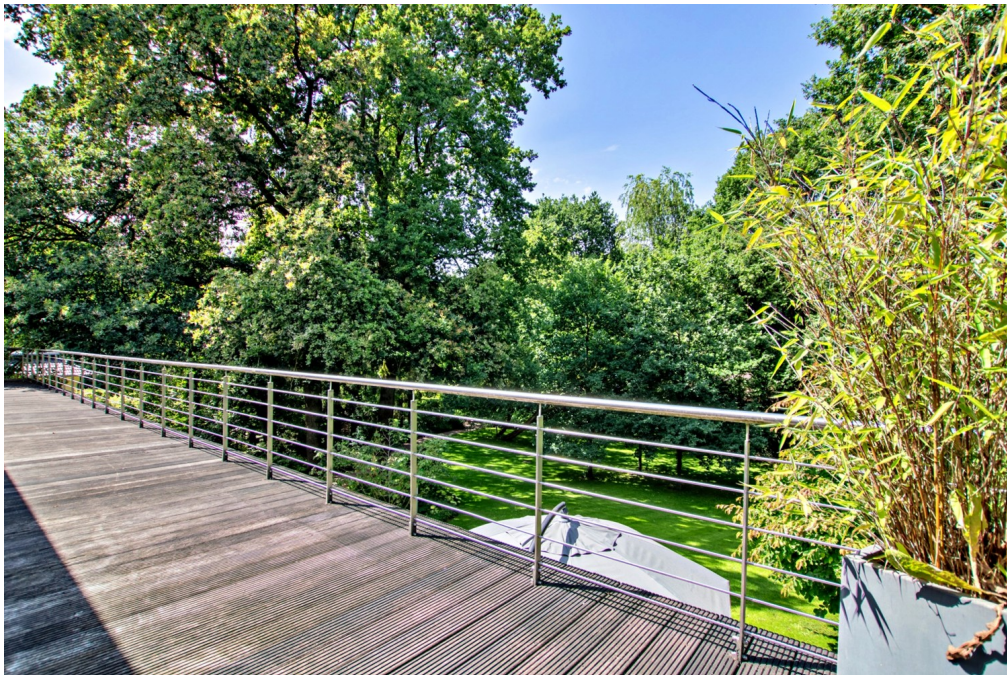
Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie





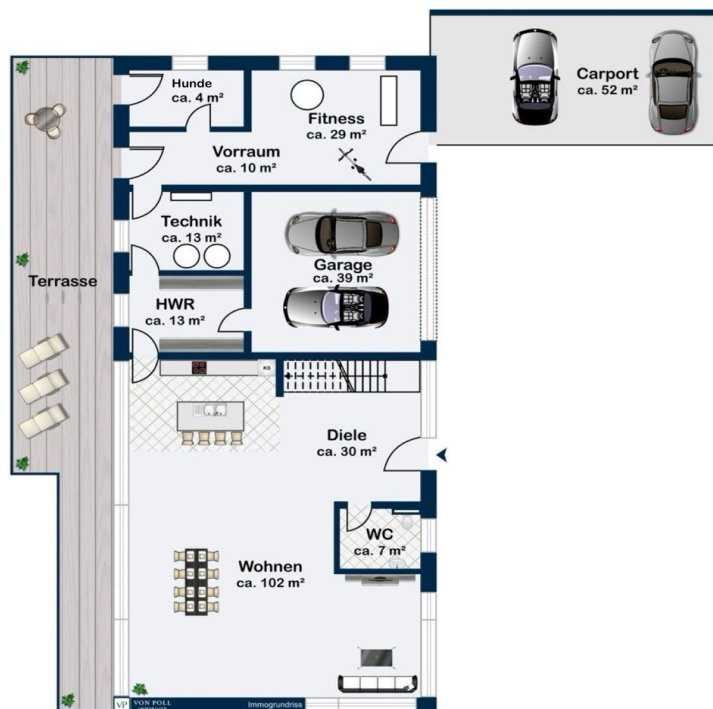
Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Die Immobilie

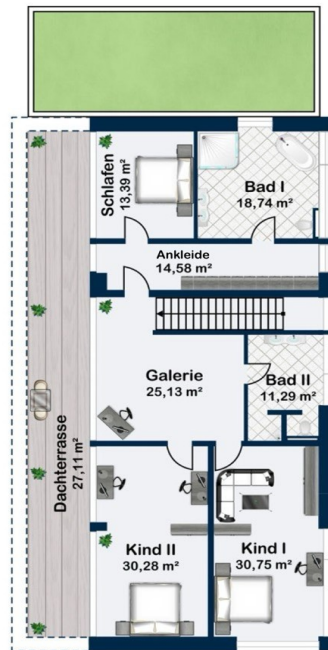


Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## 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: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Ein erster Eindruck

Dieses traumhafte Familiendomizil im modernen Baustil wurde 2013 auf einem ca. 3935 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage von Wildeshausen erbaut. Die Immobilie besticht durch eine offene und großzügige Bauweise über zwei Etagen und einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 474 m<sup>2</sup>. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in die Diele des Hauses. Gleich hier verspüren Sie die Großzügigkeit der Immobilie, die Sie über den gesamten Rundgang begleiten wird. Der Wohn- und Essbereich weiß mit einer Größe von rd. 102 m<sup>2</sup> und bodentiefen Fensterfronten, die den Blick auf das parkähnliche Grundstück freigeben, zu begeistern. Die Küche fügt sich elegant mit einem freistehenden Tresen und Gasherd in das Gestaltungskonzept ein und rundet diesen Bereich des Hauses ab. Über eine Tür gelangen Sie in den hinter der Küche gelegenen Hauswirtschaftsraum. Das Erdgeschoss hält weiter einen Technikraum, einen Fitnessraum und ein Gäste-WC für Sie bereit. Für Hundeliebhaber gibt es einen Raum mit Hundeklappe, die einen separat umzäunten Bereich des Gartens zugänglich macht. Über die Treppe in der Diele erreichen Sie das Obergeschoss. Auch hier wurde das offene und helle Gestaltungskonzept weiter umgesetzt, zeitgleich wurde auch für Privatsphäre gesorgt. Die Galerie ebnet den Weg zu den Kinderzimmern und dem elterlichen Schlafbereich. Außerdem bietet Sie Zugang zur Dachterrasse. Gerade für Familien ist das Obergeschoss ein absolutes Highlight. Die beiden Kinderzimmer begeistern mit einer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> und sind zusätzlich mit Rollläden ausgestattet. Die Kinderzimmer teilen sich ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Dusche. Der elterliche Schlafbereich liegt separat. Hier finden Sie ein Schlafzimmer, das ebenfalls den Zugang zur Dachterrasse gewährt. Der Bereich bietet weiter eine Ankleide und ein Badezimmer mit freistehender Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche. Auch an Ihre Fahrzeuge wurde gedacht. Das Domizil bietet eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Hauswirtschaftsraum, sodass Sie trockenen Fußes ins Haus gelangen. Außerdem finden Sie ein Carport, das Platz für mindestens zwei Autos bietet und über eine Wallbox verfügt. Der Garten mit angelegten Wegen und Terrassen sorgt für Erholungsmöglichkeiten vom Stress des Alltags. Ihre Kinder können hier in ruhiger Umgebung spielen und toben. Dieses Exposé zeigt nur Auszugsweise die Vorzüge dieser einzigartigen Immobilie. Lassen Sie sich persönlich überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung.



Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Ausstattung und Details

- hochwertige Bauweise und Ausstattung
- hochwertige Einbauküche mit freistehendem Küchentresen und Gasherd
- Kinderbadezimmer mit Dusche
- separater elterlicher Schlafbereich mit Ankleidebereich und Badezimmer mit freistehender Badewanne
- Dachterrasse mit Whirlpool-Anschluss
- Fußbodenheizung
- Klima- und Lüftungsanlage
- Alarmanlage
- Doppelgarage
- Doppelcarport mit Betonwänden
- hochwertiges Einfahrtstor mit Türöffneranlage und Videoübertragung
- Wallbox
- vollständig umzäuntes Grundstück
- Glasfaser

Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Alles zum Standort

Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg. Wildeshausen verfügt über eine gute Infrastruktur, was diese Immobilie auch für Berufspendler sehr interessant macht. 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. Ihre Kinder können hier sowohl öffentliche als auch private Schulen besuchen. Auch ist eine gute medizinische Versorgung in Wildeshausen gegeben. Die Immobilie ist in ruhiger, bevorzugter Lage von Wildeshausen gelegen. Der Ortskern und auch die umliegenden Nahversorger sind in kurzer Zeit mit dem Fahrrad oder dem Auto erreichbar.



Objektnummer: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25293014 - 27793 Wildeshausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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