

Wardenburg

Teilweise bezugsfrei - Bungalow mit zwei Wohneinheiten in Seenähe

Número de propiedad: 26026002a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 232 m² • HABITACIONES: 9 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 694 m²

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

- **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: 26026002a - 26203 Wardenburg

De un vistazo

Número de propiedad	26026002a
Superficie habitable	ca. 232 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	9
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1952
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	335.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.04.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	238.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1952

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

La propiedad



Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

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: 26026002a - 26203 Wardenburg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26026002a - 26203 Wardenburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com