



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Traumhaftes Familiendomizil im idyllischen Wardenburg



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KBR_897	<b>Stand vom:</b>	14.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Ort:</b>	26203 Wardenburg	<b>Wohnfläche:</b>	267,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,90 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	1.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,975 % Käufer-Provision inkl. 19 % MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-03-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2006
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	96.10 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Leoni Engbi	<b>Straße:</b>	Dobbenweg 11
<b>Ort:</b>	28203 Bremen	<b>Telefon:</b>	+ 49 176 62110405
<b>Faxnummer:</b>	0421 22 33 64 11	<b>E-Mail:</b>	leoni.engbi@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Dieses freistehende Einfamilienhaus, im Jahr 2006 erbaut, beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 267 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 1.100 m<sup>2</sup>. Es verbindet modernes Wohnen mit hoher Funktionalität und besticht durch seine durchdachte und praktische Raumaufteilung.

Beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein heller, einladender Flur, von dem aus Sie mit direktem Zugang ins Büro gelangen. Dieses eignet sich ideal für die Arbeit von zu Hause und bietet gleichzeitig eine ruhige Atmosphäre. Durch die Nähe zum Gäste-WC können Kunden empfangen werden, ohne dass sie das restliche Haus betreten müssen.

Vom Flur gelangen Sie in den offen gestalteten Eingangsbereich mit einer beeindruckenden Galerie, die ein architektonisches Highlight des Hauses darstellt. Der Übergang in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich unterstreicht das großzügige Raumkonzept. Dieser Bereich ist lichtdurchflutet, dank großer Fensterfronten, die nicht nur viel Tageslicht hereinlassen, sondern auch einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten bieten. Von hier aus führen zwei Zugänge direkt auf die Terrassen und in den nach Süden ausgerichteten Garten. Die hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit modernen Geräten, fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit integrierter Staubsaugeranlage und maßgefertigten Einbauschränken ergänzt. Ein separater Vorratsraum bietet zusätzlichen Platz für Lebensmittel und Küchenutensilien.

Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich im charmanten Ortsteil Achternholt, der zur Gemeinde Wardenburg gehört und eine besonders ruhige und naturnahe Wohnlage bietet. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Landkreises Oldenburg, zeichnet sich Achternholt durch seine ländliche Umgebung aus, die von weiten Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten geprägt ist. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität in einer entspannten, familiären Atmosphäre.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an städtische Zentren. Die Stadt Oldenburg liegt nur etwa 10 Kilometer entfernt und ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Oldenburg bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Auch Bremen, die nächstgrößere Metropole, ist über die nahegelegene Autobahn A29 erreichbar. Damit verbindet die Lage in Achternholt das Beste aus zwei Welten: ein naturnahes Wohnen in einer friedlichen Umgebung und die schnelle Erreichbarkeit urbaner Highlights.

Achternholt eignet sich ideal für Menschen, die einen Rückzugsort vom hektischen Stadtleben suchen, aber dennoch kurze Wege zu Arbeit, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten schätzen. Die Nähe zu Oldenburg und Bremen macht diesen Standort besonders attraktiv – sei es für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende.

## Ausstattung:

---

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Büro mit zwei Arbeitsplätzen
- Offene Galerie
- Gäste-WC mit Duschbad
- Offener Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
- Zusätzlicher Vorratsraum
- Schlafzimmer mit Balkon
- Vollbad mit zwei Zugängen
- Ankleidezimmer
- Wäscheraum
- Großer Hobbyraum
- Großzügiger Garten

Sie sind neugierig geworden?  
Nähere Informationen erhalten Sie mit dem Exposé.  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen  
Frau Engbi unter der Mobilfunknummer 0176 - 62 11 04 05 gerne zur Verfügung.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-bremen.com](http://www.kensington-bremen.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

2,975 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i.d.R. 14 Tage nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder

Hausansicht



Büro



Eingangsbereich



Gäste-WC mit Dusche



Wohnbereich



Wohnbereich



Essbereich mit Blick zur Küche



Küche



Galerie



Flur



Elternschlafzimmer



Balkon



Elternschlafzimmer



Vollbad



Vollbad



Kinderzimmer



Hobbyraum



Flur



Schlafzimmer



Garage



Hausansicht mit Blick zur Garage



Terrasse mit Süd-Ausrichtung



Gartenansicht



Drohnenansicht



Drohnenansicht



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

