



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in begehrter Lage von Wardenburg - Hundsmühlen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KOL_250	<b>Stand vom:</b>	12.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Ort:</b>	26203 Wardenburg / Hundsmühlen	<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	943,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	5,0

## Preise:

---

<b>Freiplatz:</b>	0,00 €	<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provision:</b>	Käuferprovision: 3,57% inkl. 19% MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2025-12-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1960
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	127.52 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Oldenburg GmbH	<b>Name:</b>	Nils Schulze
<b>Straße:</b>	Am Rickmers Park 10	<b>Ort:</b>	28359 Bremen
<b>E-Mail:</b>	oldenburg@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich Willkommen in Wardenburg – Hundsmühlen. Sie sind auf der Suche nach einem Einfamilienhaus, einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder einer Möglichkeit mit mehreren Generationen unter einem Dach zu leben, dann haben Sie mit dieser Immobilie die richtige Wahl getroffen.

Wir bieten Ihnen diese Immobilie in begehrter Lage zu einem Angebotspreis von 419.000,00 € an.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet durch seinen geschickt durchdachten Grundriss vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, damit Sie das Wohnen ideal an Ihre Bedürfnisse anpassen können.

Im Erdgeschoss befindet sich das zentrale Treppenhaus, das die verschiedenen Bereiche des Hauses miteinander verbindet. Zudem gibt es hier vier Zimmer, die individuell genutzt werden können. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Momentan ist das Erdgeschoss an eine Kita vermietet. Das Mietverhältnis endet am 31.12.2024. Die Einheit kann frisch renoviert übergeben werden.

Das Obergeschoss (OG) beeindruckt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden bietet. Hier befindet sich außerdem ein geräumiges Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche und ein Tageslicht - Badezimmer mit Dusche. Die auch hier durchdachte Raumaufteilung sorgt für eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Immobilie ist teil unterkellert. Auf Basis einer Gutachterstellungnahme wurden Abdichtungsmaßnahmen fachmännisch durchgeführt.

Der Außenbereich mit großen Gartenanteil bietet Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten. Die fünf sich auf dem Grundstück befindlichen Parkmöglichkeiten runden dieses Angebot entsprechend ab.

## Lage:

---

Die Immobilie liegt im Ortsteil Hundsmühlen von Wardenburg etwa 1,5km entfernt zur Stadtgrenze Oldenburg - Eversten im nordwestlichen Niedersachsen, ca. 10 km südlich von Stadtzentrum Oldenburgs und gehört zur Metropolregion Bremen-Oldenburg. Die Region ist gut an die Städte Bremen und Oldenburg angebunden, die als wirtschaftliche, kulturelle und Bildungszentren fungieren.

Verkehrstechnisch ist Wardenburg sehr gut angebunden: Die Bundesstraße 401 und die Autobahnen A29 und A28 bieten schnelle Verbindungen nach Oldenburg, Bremen und zur Nordseeküste. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Busse abgedeckt, wobei die Linie 280 eine direkte Verbindung nach Oldenburg ermöglicht. Radfahrer profitieren von gut ausgebauten Radwegen.

In der direkten Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, kleinere Geschäfte und Restaurants. Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen vor Ort, Apotheken und das Klinikum Oldenburg sichergestellt.

Familien finden in Wardenburg ein breites Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, während die Universität Oldenburg weiterführende Bildungsangebote bietet. Die Region besticht durch ihre grüne, naturnahe Umgebung mit Feldern, Wäldern und der Hunte, die Erholungsmöglichkeiten und Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport bietet.

Wardenburg bietet zudem ein aktives Vereinsleben mit Sportmöglichkeiten wie Fußball, Tennis und Reiten. Für kulturelle Aktivitäten ist Oldenburg mit seinen Theatern, Museen und einer lebendigen Kulturszene in der Nähe.

## Ausstattung:

---

- Ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche / EG ca. 105 m<sup>2</sup> - OG ca. 73 m<sup>2</sup>
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 943 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche - BRW: 200€ / m<sup>2</sup>
- Fünf Stellplätze
- Mauerwerk - Hohlraumdämmung: Erneuert in 2024 (Rigibead)
- Gas - Brennwertheizung
- PV-Anlagen geeignet für Wärmepumpenheizung
- Fachgerechte Kellerabdichtung (2024)
- Internet: DSL mit 100.000 mbit möglich
- Letzter Gas Verbrauch: ca. 28.000 kWh (inkl. Kitanutzung)
- Zwischen 2006 und 2012:
  1. Neue Außenanlage mit hochwertiger Pflasterung (Klinker)
  2. Neue Innen- und Außentüren und Fenster im EG
  3. Elektro- und Wasserleitungen im EG und Keller
  5. Zählerschrank

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Nils Schulze unter der Telefonnummer: +49 152 0756 1102 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie unter <https://kensington-oldenburg.de/nils-schulze> oder auf [www.kensington-oldenburg.com](http://www.kensington-oldenburg.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.

Die anfallende Maklercourtage 3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung und wird über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist i. d. R. sofort nach Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

## Bilder

Grundriss\_EG



Grundriss\_DG



Grundriss\_Keller



EG\_Eingangsbereich



EG\_Flur



EG\_Büro



EG\_Turnraum



EG\_Turnraum\_I



EG\_Küche



EG\_Küche\_I



EG\_Gruppenraum vormals Ess-Zimmer



EG\_Badezimmer



EG\_Badezimmer\_I



EG\_Gäste-WC



Treppenhaus



OG\_Wohnzimmer



OG\_Wohnzimmer\_I



OG\_Küche



OG\_Küche\_I



OG\_Schlafzimmer



OG\_Flur



OG\_Badezimmer



Hintereingang



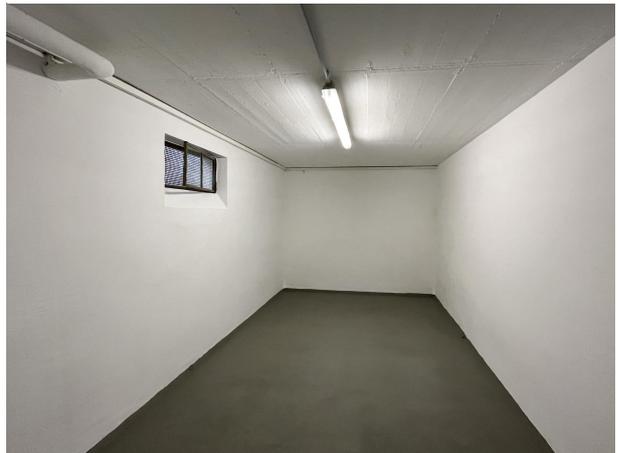
Kellereingang



Keller\_Haustechnik



Keller



Keller\_I



Außenbereich



Außenbereich\_I



Außenbereich\_II



Außenbereich\_III



Außenbereich\_IV



Außenbereich\_V



Außenbereich\_vi



Parkplätze



Lageplan

