

Wagenfeld

# Exklusiver Bungalow - Hier wird Wohnen zum Zuhause

CODICE OGGETTO: 23196052



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

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 754 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23196052
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.08.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	87.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## La proprietà

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchauftrag anlegen". In the background, a computer monitor displays a real estate website interface. The overall design is clean and professional, emphasizing digital accessibility and search functionality.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Anbieter  
erhielten die Note sehr Gut  
in den 28 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
★★★★★  
2 von 2 Bewertern  
VON POLL IMMOBILIEN  
Vechta

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld**

## Una prima impressione

Auf der Suche nach einem ebenerdigen Wohnsitz, der für Paare ebenso geeignet ist wie für kleine Familien, finden Sie hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Auf einem ca. 754 m<sup>2</sup> großen und schön eingewachsenen Eigentumsgrundstück bietet dieser helle Bungalow insgesamt ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in deren Zentrum der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einer überaus hochwertigen Küche, einen Kamin und einem Zugang zur überdachten Terrasse steht. Auch die Grundrissgestaltung überzeugt, insbesondere wegen des abgetrennten Eltern-Schlafbereichs mit Ankleide und Vollbad sowie Zugang zu einer weiteren Terrasse. Für das Kind oder Gäste sind ein weiteres großes Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Duschbad vorhanden. Zur hochwertigen Ausstattung des Bungalows gehören unter anderem eine Fußbodenheizung, dreifachverglaste Fenster, elektrische Rolläden und Raffstores sowie maßgefertigte Schiebetüren, die im Innenbereich eine geschickte Raumtrennung schaffen. Auch im stilvoll angelegten Außenbereich verfügt die Immobilie über einige exklusive Extras. Hervorzuheben sind hier die Gartensauna mit Gardendusche, der Rasenmäherroboter oder auch die große Terrasse mit Echtglas-Überdachung und elektrischer Unterbaumarkise. Abgerundet wird die Immobilie durch eine Einzelgarage, die auch über den Hauswirtschaftsraum zugänglich ist, sowie durch ein elektrisch betriebenes Einfahrtstor. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld

## Dettagli dei servizi

- \* Sehr gute Zimmergrößen
- \* Attraktiver Grundriss
- \* Dreifachverglasung
- \* Fußbodenheizung
- \* Elektrische Rolläden
- \* Teilweise mit Raffstores (im Wohn- und Schlafbereich)
- \* Kamin
- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Zwei moderne Bäder
- \* Sauna
- \* Überdachte Terrasse
- \* Solaranlage für Warmwasserunterstützung
- \* Einzelgarage
- \* Elektrisches Einfahrtstor am Grundstücksanfang
- \* Rasenmäherroboter
- \* Smart Gardening

**CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Siedlungslage der knapp 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Wagenfeld, welche eine gute Infrastruktur aus Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie Sportvereinen und Verbänden bietet. Die Städte Diepholz, Rehden, Lemförde und das Erholungsgebiet Dümmer befinden sich in der Nähe und lassen sich in nur rund 20 Autominuten bequem erreichen. Die Region Wagenfeld im Landkreis Diepholz ist geprägt durch bekannte Moorlandschaften wie beispielsweise das Oppenweher Moor, das Große Moor oder das Rehdener Geestmoor. Auch die Ströher Moorbahn sowie der Ströher Tierpark sind hier zu finden. Die Natur lädt damit zu idyllischen Erkundungsmöglichkeiten ein - zu Fuß, mit dem Fahrrad, zu Wasser oder hoch zu Ross - und das mit guten Anbindungsmöglichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 23196052 - 49419 Wagenfeld**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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