

Wagenfeld

# Wohnen mit vielfältiger Gewerbemöglichkeit unter einem Dach

Número da propriedade: 23196030



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

PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 240 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 11.249 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	23196030	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 240 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 200 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1954		

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## O imóvel



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

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Anbieter  
erhielten die Note sehr Gut  
im Test: 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

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## Uma primeira impressão

Sie überlegen, Wohnen und Gewerbe geschickt und mit wenig Aufwand zu kombinieren? Sie wünschen ein großes und ruhig gelegenes Grundstück mit weiterer Entfaltungsmöglichkeit? Sie benötigen mehrere Gebäude mit ausreichend Fläche und vielfältigen Nutzungsoptionen? Dann sind Sie hier genau richtig! In idyllischer Randlage von Wagenfeld bietet Ihnen dieses Gebäudeensemble die perfekten Voraussetzungen für Sie und Ihr Gewerbe - und das auf einer Grundstücksfläche von gut 1,1 ha. Auf dem Gelände befinden sich neben dem ca. 240 m<sup>2</sup> großen Haupthaus mit teilweise ausgebauten Dachgeschoss verschiedene Nebengebäude sowie Stellplätze. Das teilweise unterkellerte Haupthaus verfügt im Erdgeschoss unter anderem über eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein Wohnzimmer sowie über einen Abstellraum und ein Gäste-WC. Hinzu kommt ein Gewerbebereich, der beispielsweise ein großzügiges Büro, einen Wartebereich sowie ein weiteres Gäste-WC beinhaltet. Das über einen eigenen Eingang zugängliche Dachgeschoss des Haupthauses verfügt darüber hinaus über eine weitere Küche, ein Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer sowie über ein Duschbad. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem vielseitig nutzbare Nebengebäude, die unter anderem über einen Besprechungsraum und Aufenthaltsräume sowie über eine insgesamt sehr großzügige Nutzfläche verfügen. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## Detalhes do equipamento

- \* Wohnhaus mit idealer Gewerbemöglichkeit
- \* Eigener Geschäftsbereich, inkl. großem Büro
- \* Teilweise ausgebautes Dachgeschoss
- \* Teilweise unterkellert
- \* Zwei Einbauküchen
- \* Mehrere Gäste-WCs
- \* Mehrere Nebengebäude mit viel Nutzfläche



**Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld**

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich im Außenbereich 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.

Número da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## Outras informações

**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 da propriedade: 23196030 - 49419 Wagenfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)