

**ZWEI EINFAMILIENHÄUSER EIN PREIS ! Ideal I
für 2 Generationen , – modernisierte mit großen
Grundstück in idyll. Lage von Wagenfeld !**

49419 Wagenfeld, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 2645F5A



Wohnfläche ca.: **569 m²** - Zimmer: **12** - Kaufpreis: **570.000 EUR**



**ZWEI EINFAMILIENHÄUSER EIN PREIS ! Ideal I für 2 Generationen ,
– modernisierte mit großen Grundstück in idyll. Lage von Wagenfeld !**

| | |
|------------------------|---|
| Objekt ID | 2645F5A |
| Objekttypen | Einfamilienhaus, Haus |
| Adresse | 49419 Wagenfeld |
| Wohnfläche ca. | 569 m ² |
| Grundstück ca. | 2.814 m ² |
| Zimmer | 12 |
| Baujahr | 1978 |
| Verfügbar ab | nach Absprache |
| Balkon/Terrasse | Garten, Wintergarten |
| Böden | Fliesenboden, Laminat, Teppichboden |
| Energieträger | Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Gas, Pellets, Solar |
| Fenster | Kunststofffenster |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Küche | Einbauküche |
| Sanitär | Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC |
| Sonstiges/Wohnen | Dach ausgebaut, Einliegerwohnung |
| Stellplatz | Stellplatz |
| Wellness | Sauna, Wellnessbereich |
| Zustand | gepflegt, saniert |
| Ausstattung / Merkmale | Bad mit Wanne, Einbauküche, Garten, Gäste WC, saniert, Stellplatz |
| Käuferprovision | Wir weisen Sie darauf hin, dass im Falle eines Vertragsabschlusses vom Erwerber eine Vermittlungsprovision in Höhe 2,5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. an uns zu zahlen ist. |



Kaufpreis

570.000 EUR



Sonstiges

Raumaufteilung

-Haus 1 -

EG: große Diele, Küche mit angrenzenden Kühlraum, Wintergarten
angrenzend Terrasse mit Außenküche , Wohnzimmer, Arbeitszimmer,
Gäste WC mit Dusche, HWR Raum, Bügelzimmer, Garderobenzimmer
OG: Diele, Schlafzimmer, Ankleidezimmer (derzeit Babyzimmer) , Bad,
Kinderzimmer, Multimediazimmer,
DG: 2 große Gästezimmer

-Haus 2-

EG: Diele , Wohn-Esszimmer-Küche offen gestaltet, Terrasse ,
OG: Diele, 3 Zimmer, Bad

-Einliegerwohnung: Flur, Wohnküche (wohnen..essen... kochen...) Schlafzimmer, Bad

Wellnesshaus: bestehend aus 2 Räumen (Fitness / Ruheraum und Sauna mit Fußbodenheizung)

Diverses

Sämtliche bautechnischen u. technische Objektdaten sind unverbindlich. Sie basieren auf Angaben der Verkäufer. Dieses ist eine vorab Information. Als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Rechtsgültig ist der Kaufvertrag.

Der Inhalt ist vertraulich, eine Weitergabe unseres Angebotes an Dritte ist nicht gestattet und verpflichtet bei Umgehung zum Schadenersatz in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Maklerauftrag kommt auch dann zustande, wenn Sie sich aufgrund unseres Angebotes direkt mit dem Verkäufer (Auftraggeber) in Verbindung setzten und von diesem Angebot Gebrauch machen, oder das Objekt von anderer Seite angeboten wird. Nach Vertragsabschluss ist die angegebene Courtage fällig, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

Wir weisen Sie darauf hin, dass im Falle eines Vertragsabschlusses vom Erwerber eine Vermittlungsprovision in Höhe 2,5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. an uns zu zahlen ist. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Energieausweis

| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
|-------------------|----------------|
| Ausstellungsdatum | 21.09.2021 |
| Gültig bis | 20.09.2031 |



| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1978 |
| Primärenergieträger | BHKW |
| Endenergiebedarf | 88,10 kWh/(m ² ·a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Lage

Wagenfeld ist eine im Süden des Landkreises Diepholz gelegene Einheitsgemeinde mit den Ortsteilen Wagenfeld im westlichen und Ströhen im östlichen Teil.

Wagenfeld-Ströhen ruhige beliebte Wohnlage in Nachbarschaft von Bremen und Hannover. Wagenfeld befindet sich ungefähr in der Mitte zwischen den Städten Bremen (70 km) im Norden und Osnabrück (50 km) im Südwesten. Bis Syke Stadt ca. 52 KM Wagenfeld ist über die B 239 zu erreichen die von Nordwest nach Südost die Gemeinde durchquert und direkt durch die Ortschaft Wagenfeld verläuft. Zudem ist das Gemeindegebiete dicht durch mehrere Landesstraßen erschlossen: L 343, L 344, L 345, L 347 und L 349. Autobahnanschlüsse sind in Holdorf an die A 1 (40 km) über die B 239 und B 214 im Westen und Kirchlengern an die A 30 (44 km) und A 2 direkt über die B 239 im Süden.

Um den Ortskern Wagenfeld ist eine Umgehungsstraße geplant und wurde im Bundesverkehrswegeplan 2030 als "Vordringlicher Bedarf" aufgenommen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Es gibt zwei täglich verkehrende Buslinien die durch die Weser-Ems Busverkehr und Lahrmann Bus betrieben werden:

- Linie 133 von Rahden (Bahnhof Rahden mit Betrieb durch die Eurobahn) über Wagenfeld nach Sulingen.

- Linie 170 von Diepholz (Bahnhof der DB) über Wagenfeld nach Ströhen.

Zudem wird zu Schulzeiten durch mehrere Linien der Schülerverkehr sichergestellt. Die Gemeinde liegt im Tarifgebiet des Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen.

Kindergärten:

Ev. Kindergarten Pustebume in Wagenfeld

DRK-Kindergarten in Ströhen

Zwei Grundschulen:

(Auburg-Schule in Wagenfeld und Grundschule Ströhen)

Oberschule:

in Wagenfeld die Oberstufe kann in den Gymnasien der umliegenden Städte besucht werden:

Graf-Friedrich-Schule (Diepholz), Rahden und Sulingen

Ihre Leidenschaft GOLFEN ...Sie finden zahlreiche begehrte Golfplätze in HB und UMZU ! Golfclub Vechta, Golfclub Syke.

In unmittelbarer Nähe der Golfpark Wagenfeld mit Golfhotel Tagungsräumen und Restaurant. In einem der schönsten Moorgebiete Niedersachsens liegt idyllisch der Golfpark mit 18 Löchern, Ruhe und Komfort zeichnen die Hotelzimmer aus. Genießen Sie Ihren Aufenthalt, der persönliche Service tut sein Übriges dazu.

Auch wenn Sie nicht Golfen, die Umgebung rund um den Dümmersee bietet Ihnen eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie z.B. der Tierpark Ströhen für die ganze Familie.





Luftbild Links Haus 2 - rechts Haus 1



Wellnesshaus



Garten



Eingangsdiele



Wintergarten



Küche





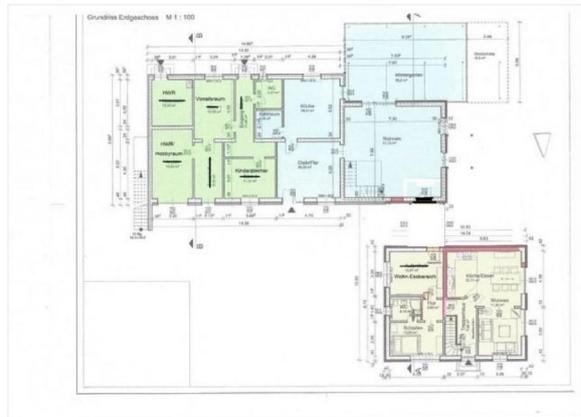
Küche



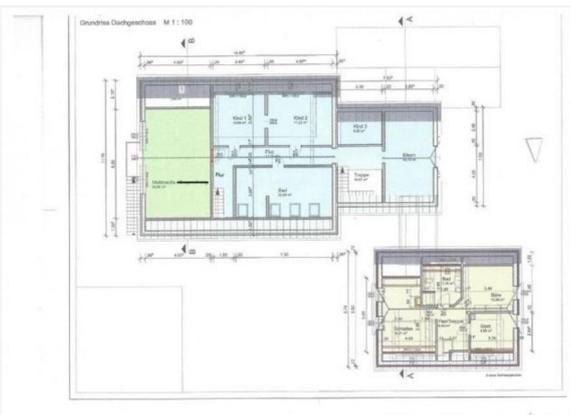
Badezimmer



Gäste WC



Grundriss EG



Grundriss OG

