

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Wildeshausen

### 85qm Erdgeschosswohnung mit Garten 3 Zimmer Küche Bad HWR



Objekt-Nr. OM-443404

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Cieslack

Lilienthalstraße 19  
27793 Wildeshausen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	130 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Stadtnahe Erdgeschosswohnung mit schönem Garten (Lilienthalstraße 19) für Eigennutzer oder für Kapitalanleger.

Freundliche und Helle 3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit zusätzlichem Hauswirtschaftsraum sowie Küche, Bad mit Dusche und schönem Garten absolut Zentrumsnah gelegen.

Direkt vom Eigentümer also ohne Maklercourtage. (Makleranfragen entsprechend unerwünscht)

Wohnung № 1

Gesamte Wohnungsgröße ca. 85qm

-Diele ca. 8,22m<sup>2</sup>

-Kinderzimmer/Büro ca. 10,32m<sup>2</sup>

-Bad ca. 6,19m<sup>2</sup>

-Schlafzimmer ca. 15,55m<sup>2</sup>

-Wohnzimmer ca. 27,21m<sup>2</sup>

-Küche ca. 11,32m<sup>2</sup>

-Hauswirtschaftsraum ca. 6,80m<sup>2</sup>

-Terrasse & Garten

- teilweise eine Terrassenüberdachung / Wintergarten vorhanden. Diese kann nach Belieben auch entfernt werden.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses.

Das Gebäude ist aus dem Baujahr 1992, also modern und mit gutem Energiestandard.

Da jede Wohnung Ihre eigene Gastherme (BJ: 2023) hat, zahlen Sie dementsprechend auch wirklich nur Ihren eigenen Verbrauch.

Zur Wohnung gehört ein KFZ- Stellplatz.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad

## Lage

Die hier angebotene Wohnung zeichnet sich besonders durch kurze Wege ins Stadtzentrum (ca.4Min zu Fuß) sowie ins Grüne (ca. 2 min Am Krandel) aus.

Die Kreisstadt Wildeshausen bietet ihren ca. 20.000 Bürgern alle Einrichtungen des täglichen Lebens wie z.B. zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte und Discounter, Ärzte, Apotheken, alle allgemeinbildenden Schulformen, Kindertagesstätten sowie ein Krankenhaus. Natürlich gibt es auch ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot mit Freibad, diversen Wellness- und Fitnessanlagen sowie zahlreichen individual- und Teamsportvereinen (Angeln, Rudern, Reiten, Bowlen, Tennis, Golf, Fußball etc.).

Sollten Sie Berufspendler sein oder doch das Fernweh heimsuchen, profitieren Sie von der hervorragenden Anbindung durch zahlreiche Bundes-, Landes- und Kreisstraßen innerhalb der Region.

Die zentrale Lage im Städtedreieck Bremen-Oldenburg-Osnabrück sowie die Autobahn 1 mit der Anschlussstelle „Wildeshausen“, führt nur wenige hundert Meter am Ortsschild vorbei. Die beiden internationalen Flughäfen Bremen (ca. 35 min) und Münster/Osnabrück (ca. 1Std 10min) sind mit dem Auto jeweils schnell erreicht. Die NordWestBahn fährt von Wildeshausen Richtung Osnabrück und Bremen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



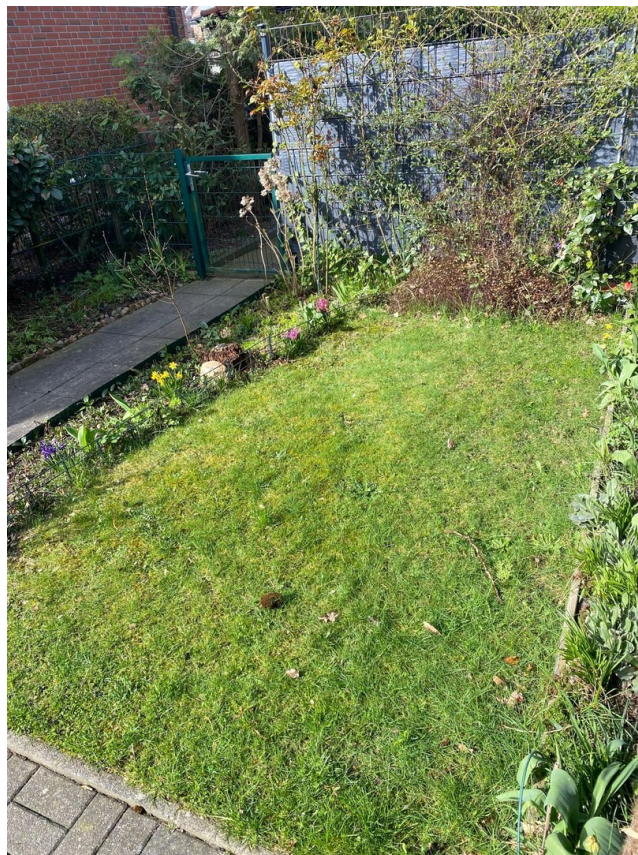
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

