

Apen – Godensholt

## Ihre Chance zur Neugestaltung – Umnutzung in Wohnen möglich

Objektnummer: 25026021b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.317 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25026021b  |
| Wohnfläche   | ca. 155 m² |
| Baujahr      | 1952       |
| Stellplatz   | 5 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 279.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 68 m²                                                                 |
| Gewerbefläche              | ca. 252 m²                                                                |
| Vermietbare Fläche         | ca. 475 m²                                                                |

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 395.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet auf ca. 475 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Ca. 1952 erbaut und derzeit in zwei Gewerbeeinheiten sowie eine Wohneinheit unterteilt, eröffnet es vor allem Investoren und Projektentwicklern die Möglichkeit, durch Umnutzung attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Die Umnutzung ist baurechtlich verfahrensfrei und bedarf keinen weiteren Bauantrag. Entsprechende Gespräche wurden bereits mit dem Bauamt geführt. Abhängig von Planung und Genehmigung ist sogar mehr möglich. Durch die Umnutzung könnten ca. 33.600 Euro jährliche Nettomieteinnahmen erreicht werden.\*

Die Gewerbeeinheiten umfassen insgesamt ca. 252 m<sup>2</sup> und wurden zuvor als Gaststätte und Einkaufsmarkt genutzt. Die Gaststätte verfügt einen Wasseranschluss für eine potenzielle Küche sowie über sanitäre Anlagen. Der ehemalige Einkaufsmarkt verfügt ebenfalls über eine Küche sowie weitere Wasseranschlüsse.

Die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Zimmer. Das Tageslichtbad wurde ca. 2015 saniert.

Die Nutzfläche beläuft sich auf ca. 68 m<sup>2</sup>. Dazu zählen drei massiv gebaute Einzelgaragen sowie der nicht ausgebaute Spitzboden. Zwei weitere Fertiggaragen sind ebenfalls vorhanden.

Zudem ist das Haus teilweise unterkellert. Im Keller befindet sich die Gasheizung für die beiden Gewerbeeinheiten. Die Gasheizung für die Wohneinheit befindet sich auf dem Spitzboden.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

\* Modellhochrechnung (ca. 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 7 €/m<sup>2</sup>) anhand vergleichbarer

Inserate. Keine Garantie oder Gewähr.

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Ausstattung und Details

- leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus
- aktuell zwei Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit
- Umgestaltung der Gewerbeeinheiten in mindestens zwei Wohneinheiten möglich
- Grundstücksgröße ca. 1.317 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1952
- aktuelle Wohnfläche ca. 155 m<sup>2</sup>
- aktuelle Gewerbefläche ca. 252 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 68 m<sup>2</sup>
- vermietbare Fläche insgesamt ca. 475 m<sup>2</sup>
- mehrere An-/Umbauten in den darauffolgenden Jahrzehnten
- fünf Garagen, davon 2 Fertiggaragen und 3 Garagen in massiver Bauweise
- eine Garage erwirtschaftet aktuell eine Nettokaltmiete p. a. von ca. 300 Euro
- getrennte Strom-/Wasser- und Gaszähler für Gewerbe und Wohnen
- zwei Gasheizungen jeweils ca. aus dem Jahr 1999 (1x Wohnen, 1x Gewerbe)
- Bad der Wohneinheit ca. 2015 erneuert

**Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt**

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Ortschaft Godensholt im schönen Landkreis Ammerland. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus. Die umgebenden Grünflächen bieten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern und mehreren Gewerbebetrieben.

In weniger als zehn Minuten erreichen Sie mit dem Pkw sowohl Apen als auch Barßel. Dort befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Des Weiteren sind dort auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen ansässig.

Die Anbindung zur Autobahn A 28 ist dabei nur circa zehn Minuten entfernt. Darüber erreichen Sie die größeren Städte wie Oldenburg oder Leer mit dem Pkw etwa 30 bis 40 Minuten, welche ebenfalls über diverse Einkaufsmöglichkeiten oder auch kulturelle Angebote verfügen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell verfügbar. Mehrere Busanbindungen bringen Sie in die umliegenden Ortschaften. Sowohl Ocholt als auch Augustfehn verfügen zudem über eine Zuganbindung, welche Sie ebenfalls ins Richtung Emden oder Oldenburg bringt.

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 395.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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