

Edeweicht – Klein Scharrel

Einfamilienhaus mit viel Potenzial in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 25026006a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 249.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141,48 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 948 m²

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026006a
Surface habitable	ca. 141,48 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	249.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 176 m ²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	331.30 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

La propriété



CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

La propriété



CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

La propriété



CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

La propriété



CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

La propriété



CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bietet Ihnen eine solide Basis für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Mit über 140 m² Wohnfläche und mehr als 170 m² Nutzfläche bietet es eine interessante Möglichkeit, ein Haus ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf: Flur, Küche mit Abstellkammer, Esszimmer, HWR, Gäste-WC, Wohnzimmer, Büro. Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet. Der Zugang zum Garten befindet sich im HWR. Das Dachgeschoss besteht aus einem Flur, drei Schlafzimmern, einem Abstellraum, einem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie einem Balkon. Das Tageslichtbad ist von einem der Schlafzimmer aus zugänglich. Der Balkon ist ebenfalls von einem der Schlafzimmer aus begehbar. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und bietet eine Nutzfläche von ca. 43,44 m². Das Haus ist ebenfalls vollständig unterkellert. Hier befindet sich der Heizungsraum mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1997. Vier weitere Räume stehen als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Auf dem ca. 948 m² großen Grundstück können Sie sich Ihre eigene Wohlfühloase schaffen. Der Garten bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Nebengebäude können Sie Ihr Auto in der Garage parken. Ein weiterer Raum bietet zusätzlichen Stauraum. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Sollte dieses Haus Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und nehmen Kontakt mit uns auf. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

Détails des commodités

- ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Grundstücksgröße ca. 948 m²
- Wohnfläche von ca. 141,48 m²
- Nutzfläche von ca. 176,28 m²
- sanierungsbedürftiger Zustand
- Nebengebäude mit großer Garage und einem weiteren Raum
- großzügiger Garten mit Grundwasserbrunnen
- vollunterkellertes Haus
- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen
- Balkon

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Klein-Scharrel der Gemeinde Edewecht. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Feldern und Wiesen, die den ländlichen Charme der Region ausmachen. Eine Konditorei ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Edewecht ist in etwa zehn Autominuten zu erreichen und bietet eine sehr gute Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Wer größere Städte bevorzugt, erreicht Oldenburg in ca. 20 Minuten mit dem Auto. Die Großstadt bietet ein breites Angebot an Kultur, Gastronomie, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist in der Region gut ausgebaut: Regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung von Edewecht und den umliegenden Ortschaften. Der Anschluss an die Autobahn A28 ist ca. acht Kilometer (Luftlinie) entfernt. Für Familien und Naturliebhaber ist die Lage des Hauses somit ein idealer Wohnort - ruhig und dennoch gut an die großen Städte der Region angebunden.

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 331.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

CODE DU BIEN: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com