

Edeweicht

Viel Platz für Sie und Ihre Kinder im EG und Mieteinnahmen vom OG

????????? ??????????: 23026023b



www.von-poll.com

???? ??????: 669.000 EUR • ??????????: ca. 423,31 m² • ??????: 15 • ?????? ????: 1.109 m²

??????? ?????????: 23026023b - 26188 Edeweicht

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23026023b - 26188 Edeweicht

?? ??? ??????

???????? ??????????	23026023b	????? ???????	669.000 EUR
????????????	ca. 423,31 m ²	??????	
?????? ???????	?????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	15		
?????????????? ??? ????????????	7	????? ???????????????	2016
????????????	5	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1974	??????????????????????	ca. 79 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ?????????	???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23026023b - 26188 Edeweicht

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	102.20 kWh/m ² a
??????????????	12.06.2033	???????????	
???????????????????		?????????????	D
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ???????: 23026023b - 26188 Edeweicht

?? ????????



???????? ??????????: 23026023b - 26188 Edeweicht

?? ?????????



???????? ?????????: 23026023b - 26188 Edewecht

?? ?????????



???????? ?????????: 23026023b - 26188 Edeweicht

?? ?????????



???????? ?????????: 23026023b - 26188 Edeweicht

?? ?????????



??????? ????????: 23026023b - 26188 Edewecht

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 0441 - 99 84 050

www.von-poll.com

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

04403 - 911 97 0

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

VP

www.vp-finance.de

??????? ???????: 23026023b - 26188 Edewecht

??? ?????? ???????????

Diese solide XXL-Immobilie mit einer Größe von insgesamt ca. 423 m² präsentiert im Erdgeschoss die "Eigentümerwohnung" auf einer Fläche von ca. 242 m² sowie einen pflegeleichten Garten. Das komplette Obergeschoss (3 Appartements) ist solide vermietet. Die dort befindlichen Einliegerwohnungen sind erst im Jahr 2016 entstanden sind. Über die jährlichen Mieteinnahme erteilen wir Ihnen gerne Auskunft. Ursprünglich wurde diese Immobilie 1974 als Bungalow errichtet, der 1982 erweitert wurde und schließlich im Jahr 2016 ein Satteldach mit doppelter Balkenlage und einer 22er Dämmung erhielt. Darauf befindet sich auf der Gartenseite eine Photovoltaik-Anlage sowie Thermo-Solar-Paneele. Die hochwertige Brennwerttherme wurde erst im Jahr 2020 erneuert sowie die Elektrik im Erdgeschoss. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, zwei Terrassen stehen der Eigentümerseite (EG-Wohnung) zur Verfügung. Außer einem hohen Carport, das auch für Wohnmobile geeignet ist, gehören zur Immobilie zwei Garagen, von denen eine den Mietern als Fahrradabstellmöglichkeit dient.

??????? ???????: 23026023b - 26188 Edeweicht

???????????????? ???? ??????????

Die geräumige Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang. Ihr bleibt zudem die Gartennutzung vorbehalten. Ihr Kaminzimmer verspricht entspannte Stunden vor loderndem Feuer. Im Ruheraum des integrierten Saunabereiches befindet sich ein Kaminofen.

Die Fußbodenbeläge im Erdgeschoss weisen Fliesen, Vinylparkett und Laminat auf und die Fenster verfügen teilweise über Außenjalousien.

Die drei solide vermieteten, hübschen DG-Wohnungen wurden mit Fliesen- und Laminatböden ausgestattet.

??????? ?????????: 23026023b - 26188 Edewecht

??? ??? ??? ????????????

Edewecht ist die südlichste Gemeinde des Ammerlandes. Die Landschaft ist von ehemaligen Hochmooren, den Flussläufen der Vehne und der Aue sowie einigen Geestrücken geprägt. Sie wird mit dem Begriff Parklandschaft Ammerland aus der Tourismuswerbung beschrieben. In der Gemeinde gibt es vier Grundschulen, inkl. einer Ganztagschule, einer Hauptschule, einer Realschule und einem neu eingerichteten Gymnasium (Sekundarstufe I) sowie einer Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen und geistige Entwicklung. Rund 96 Prozent der Kinder zwischen drei und sechs Jahren können eine Vormittagsgruppe der Kindergärten besuchen, ergänzt wird das Angebot durch Nachmittagsgruppen und Ganztagsgruppen. In fast allen Standorten gibt es auch integrative Angebote. Die Kindergärten befinden sich teils in kommunaler, teils in kirchlicher Trägerschaft. Von der Bundesautobahn A 28 und der Bundesstraße B 240 lässt sich die Gemeinde über ein gut ausgebautes Straßennetz schnell erreichen. Zudem befindet sich in der Nachbargemeinde Bad Zwischenahn ein Bahnhof. Positiv hervorzuheben ist auch die Infrastruktur für Radwanderer.

??????? ?????????: 23026023b - 26188 Edeweicht

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 102.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 23026023b - 26188 Edewecht

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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