

Elsfleth

# Ein Paradies im Grünen - Bezugsfreies Wohnhaus aus 2018

**CODICE OGGETTO: 24026041**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 7.273 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24026041	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Superficie lorda	ca. 102 m <sup>2</sup>
Camere da letto	4	Caratteristiche	Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	2018		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.06.2030	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth**

## Una prima impressione

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und großzügigen Immobilie? Herzlich willkommen heißen wir Sie im Ortsteil Sandfeld des Landkreises Wesermarsch. In ruhiger Lage erwartet Sie dieses erst 2018 erstellte Wohnhaus auf einem insgesamt 7.273 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Direkt nach dem Betreten dieser besonderen Immobilie werden Sie von einem WOW-Effekt begrüßt. Zum einen führt Sie der Eingangsbereich am traumhaften Vollbad samt freistehender Wanne vorbei, zum anderen erwartet Sie die üppige Kubatur des Wohn- und Essbereichs, welche den luftigen Raum durch seine zahlreichen Fensterflächen den ganzen Tag mit Helligkeit verwöhnt. Hier finden Sie Platz für sich und Ihre Liebsten. Auf insgesamt fünf Zimmern bieten die Räumlichkeiten - je nach Nutzung - bis zu vier Schlafzimmer mit angrenzendem, begehbarem Kleiderschrank sowie Bad-en-Suite. Unbedeutend, ob Sie die lichtdurchfluteten Tage im Wohnbereich, in der Küche oder auch im Garten oder auch im eigenen, privaten Wald verbringen. Es wartet rundherum ein beruhigender Blick ins Grüne auf Sie. Da das Grundstück ebenso über eine umfangreiche Zaunanlage verfügt, ist es bereits optimal für Ihr Haustier geeignet. Eine Besonderheit dieser Immobilie ist, dass zwei Schlafräume mit dem beschriebenen Bad-en-Suite als separate Gästewohnung oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Auch eine Nutzung für etwaiges Pflegepersonal ist denkbar. Ein separater Eingang über die westlich angelegte Terrasse stellt sicher, dass bei Ankunft auf das Durchlaufen des Wohnbereichs verzichtet werden kann. Den üppigen und vielfältig nutzbaren Garten erreichen Sie zum einen über den Wohnbereich per der südlich ausgerichteten Sonnen-Terrasse oder auch über den Nebeneingang durch den Hauswirtschaftsraum. Im über 30 m<sup>2</sup> großen Carport sowie der angrenzenden etwa 45 m<sup>2</sup> Garage finden Sie Stellfläche für Ihren Fuhrpark. Angrenzend ist ein Raum für Hobby und Handwerk vorhanden. Im Garten angekommen, lädt dieser zur Entspannung ein. Ob eine zusätzliche Terrasse, eine Saunalandschaft oder ein Bereich zum Meditieren - hier wird jeder Nutzer auf seine Kosten kommen. Technische Zeichnungen sowie Ausstattungen, eine Flächenberechnung und sonstige relevante Dokumente stellen wir Ihnen selbstredend nach Ihrer Anfrage zur Verfügung. Ergänzend möchten wir erwähnen, dass es sich bei den Eigentümern um Nichtraucher handelt. Das Objekt ist bei Bedarf kurzfristig bezugsbereit. Sie sehen, die Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind vielzählig. Bilder sagen bekanntlich mehr als tausend Worte. Wir laden Sie daher herzlich zum Stöbern des aktuellen Auftritts ein. Zusätzlich stehen Ihnen weitere Informationen und Bilder in einem PDF-Exposé sowie einem digitalen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. Diese erhalten Sie zur Schaffung eines weiteren Eindrucks per E-Mail, nachdem Sie eine Anfrage hier über das Portal an uns versendet haben. Nach Absprache freuen wir uns einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu

vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass wir für die Bearbeitung Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Adresse, E-Mail-Adresse sowie Telefonnummer benötigen.



**CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth**

## Dettagli dei servizi

- traumhafte Lage im Grünen
- privater Wald
- umfangreiche Zaunanlage
- einzigartiges Wohngefühl durch Wegfall der regulären Geschosdecke im Wohnbereich
- Einbauküche inkl. Tresen und Markengeräte (u.A. Bora, Bosch)
- Gas-Brennwert-Gerät inkl. Warmwasserspeicher + solare Unterstützung
- programmierbare Lüftungsanlage
- südlich ausgerichtete Terrasse inkl. elektrische Markise
- diverse Netzwerk-Anschlüsse
- Ofen (Austroflam Tower Xtra 2.0)
- zusätzlicher Stauraum im Dachboden
- 1350 m<sup>3</sup> Kubatur

**CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth**

## Tutto sulla posizione

Sandfeld liegt idyllisch inmitten der ländlichen Region Niedersachsens und ist Teil des Landkreises Wesermarsch. Das Dorf erstreckt sich entlang sanft geschwungener Straßen und ist von weitläufigen Feldern, saftigen Wiesen und kleinen Wäldern umgeben. Die Landschaft wird geprägt von der Nähe zur Weser, einem der bedeutendsten Flüsse Norddeutschlands. Die Architektur in Sandfeld ist typisch für die Region, mit reetgedeckten Fachwerkhäusern und charmanten Bauernhöfen, die das Bild prägen. Straßen sind von alten Bäumen gesäumt, die im Frühling und Sommer für eine grüne, malerische Atmosphäre sorgen. Die Umgebung von Sandfeld bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Freien. Wander- und Radwege führen durch die malerische Landschaft und entlang der Weser, und in der Nähe gibt es Möglichkeiten zum Angeln und Wassersport. Insgesamt strahlt der Ort eine ruhige und beschauliche Atmosphäre aus, die sich perfekt für einen entspannten Aufenthalt oder einen Ausflug in die Natur eignet. Es ist ein Ort, an dem man dem hektischen Alltag entfliehen und die Schönheit der norddeutschen Landschaft erleben kann.

**Straßenverbindung:** Die Bundesstraße 212 verläuft in der Nähe des Dorfes und stellt eine wichtige Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden dar. Die A28, eine Autobahn, ist ebenfalls nicht weit entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Bremen und Oldenburg.

**Öffentlicher Nahverkehr:** Busse verbinden das Dorf mit den umliegenden Gemeinden und ermöglichen es den Einwohner ein öffentliches Verkehrsmittel zu nutzen. Die Busse bieten auch Anschlussmöglichkeiten an den nächsten Bahnhof, der sich in Elsfleth befindet. Von dort aus können Reisende weitere Ziele in Deutschland erreichen.

**Fahrradwege:** Die Gegend um Sandfeld ist für Fahrradfahrer sehr attraktiv. Es gibt gut markierte Radwege, die durch die idyllische Landschaft führen. Dies ermöglicht es den Menschen, das Dorf und seine Umgebung auf umweltfreundliche Weise zu erkunden.

**CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24026041 - 26931 Elsfleth**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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