Edewecht – Friedrichsfehn

Exklusive Villa mit parkähnlichen Grundstück nahe Roter Steinweg

Objektnummer: 26026011



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 317.68 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 9908 m²

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

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

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Auf einen Blick

Objektnummer	26026011
Wohnfläche	ca. 317.68 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 144 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	160.45 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

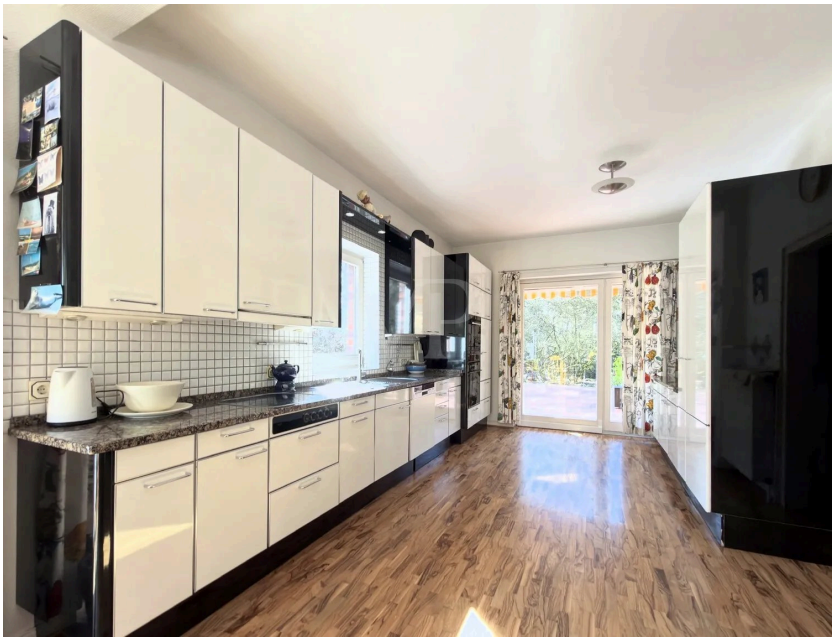
Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie

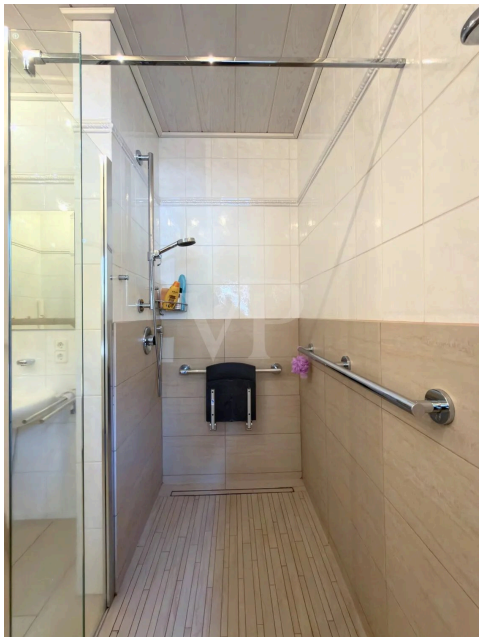




Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie





Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Die Immobilie



Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Villa nahe des Roter Steinwegs vereint großzügige Architektur, stilvolle Wohnqualität und ein außergewöhnlich weitläufiges Grundstück zu einem eindrucksvollen Gesamtanwesen. Eingebettet in eine grüne Umgebung mit großzügigen Abständen zwischen den einzelnen Anwesen bietet das Objekt ein Wohnambiente, das gleichermaßen Ruhe, Privatsphäre und gehobenen Komfort vereint.

Das Gebiet ist als Sondergebiet ausgewiesen, in dem Grundstücke in außergewöhnlicher Größe angelegt sind und in der Regel lediglich mit einer Villa sowie einer Einliegerwohnung bebaut werden dürfen. Dadurch entsteht eine ruhige, äußerst private Nachbarschaft mit parkähnlichem Charakter.

Mit einer Wohnfläche von ca. 317,68 m² verteilt auf mehrere Ebenen bietet die Villa großzügige und lichtdurchflutete Räume. Insgesamt stehen neun Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer, wodurch das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familienleben, Gäste oder Homeoffice bietet.

Der offen gestaltete Wohnbereich bildet gemeinsam mit dem Esszimmer und dem Kaminzimmer mit Kachelofen das Herzstück des Hauses. Die harmonisch miteinander verbundenen Räume schaffen ein großzügiges Wohngefühl und eröffnen durch große Fensterflächen den Blick in den weitläufigen Garten. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die den Wohnraum auf angenehme Weise nach außen erweitert.

Das rund 9.908 m² große Grundstück präsentiert sich als parkähnlich angelegte Gartenlandschaft und verleiht dem Anwesen eine außergewöhnliche Großzügigkeit sowie ein hohes Maß an Privatsphäre.

Zulässig ist die Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,06, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,1. Die derzeit vorhandene Grundfläche beträgt etwa 231,23 m², während eine zulässige Grundfläche von ca. 594,48 m² möglich wäre. Die bestehende Geschossfläche liegt bei rund 378,07 m², bei einer zulässigen Geschossfläche von etwa 990,80 m².

Daraus ergeben sich interessante Perspektiven für zukünftige bauliche Erweiterungen oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten des Anwesens.

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Ausstattung und Details

Die Villa überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine sorgfältig durchdachte Architektur. Der offen gestaltete Wohnbereich im Erdgeschoss verbindet auf elegante Weise den Wohnraum, das Esszimmer sowie das Kaminzimmer mit Kachelofen. Große Glasfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und eröffnen einen schönen Blick in den Garten.
Die Wohnräume sind mit aufwendig gestalteten Parkettböden aus verschiedenen Hölzern und Mustern ausgestattet. Stilvolle Stuckleisten unterstreichen den repräsentativen Charakter des Hauses und verleihen den Räumen eine besondere Eleganz.
Die Eingangsdiele ist mit Natursteinfliesen und Marmor gestaltet und vermittelt bereits beim Betreten der Villa einen hochwertigen Eindruck.
Die Küche präsentiert sich modern und hochwertig mit Hochglanzfronten und einer edlen Granitarbeitsplatte.
Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, darunter ein Schlafzimmer mit integrierter Arbeitsecke sowie eine separate Ankleide. Das großzügige Hauptbad bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne.
Eine Galerie sorgt zusätzlich für ein offenes und architektonisch reizvolles Raumgefühl.
Eine Doppelgarage mit elektronischen Tor rundet das Angebot ab.

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Alles zum Standort

Die Villa befindet sich in einer besonders begehrten Wohnlage nahe des Roter Steinwegs im Ortsteil Friedrichsfehn der Gemeinde Edewecht. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, repräsentativen Wohnhäusern und einer ruhigen, naturnahen Atmosphäre.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich im nahegelegenen Friedrichsfehn sowie in der Gemeinde Edewecht und sind in
wenigen Minuten erreichbar.

Zahlreiche Rad- und Spazierwege durchziehen die umliegende Landschaft und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung in der Natur.

Gleichzeitig ist die Universitätsstadt Oldenburg mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die gute verkehrliche Anbindung. In unmittelbarer Nähe verläuft die Bundesstraße 401, die eine schnelle Verbindung in Richtung Oldenburg sowie in die umliegenden Gemeinden ermöglicht.

Immobilien in dieser exklusiven Wohnlage gelangen nur selten auf den Markt und zählen seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Region.

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26026011 - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com