Rastede – Rastede I

Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26026038



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83.2 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

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

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Auf einen Blick

Objektnummer	26026038
Wohnfläche	ca. 83.2 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	132 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie

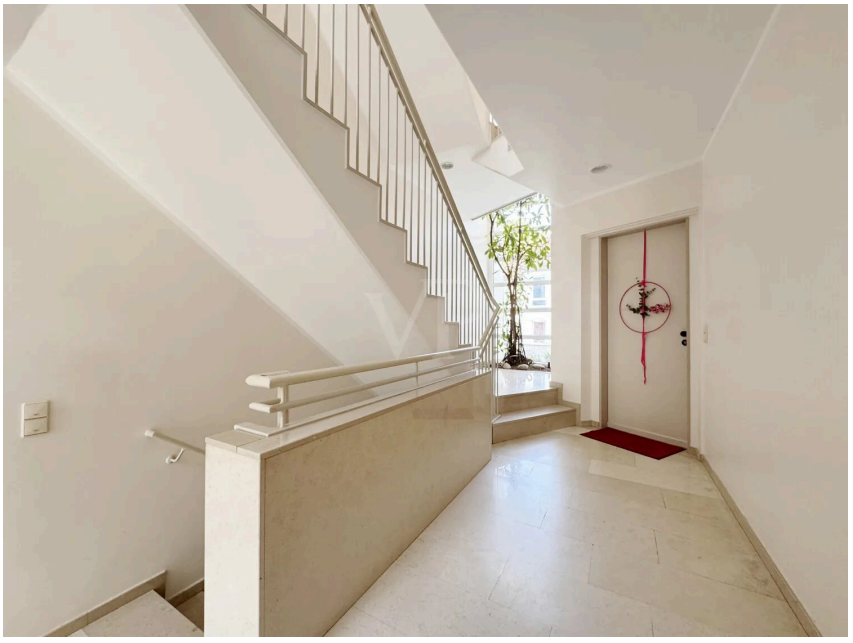




Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie





Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

www.von-poll.com

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger, zugleich zentrumsnaher Lage von Rastede.

Bereits der helle, bepflanzte und glasüberdachte Eingangsbereich vermittelt einen gepflegten und einladenden ersten Eindruck. Dieser setzt sich im freundlich gestalteten, ebenfalls hellen und bepflanzten Hausflur fort.

Auf rund 83,20 m² Wohnfläche verbindet die Wohnung eine großzügige Raumaufteilung mit einem zeitgemäßen, offenen Wohnkonzept. Im Rahmen umfassender Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde sie 2021/2022 grundlegend neugestaltet. Der offen angelegte Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen geräumigen Flurbereich mit maßgefertigten Einbauten im Flur und Schlafzimmer. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen geschützten Rückzugsort.

Die nachgewiesenen Investitionen in Umbau, Sanierung und Ausstattung belaufen sich auf insgesamt rund 99.000 Euro. Dazu zählen unter anderem die hochwertige Einbauküche, Schreinerarbeiten, Innentüren, Bodenbeläge, erneuerte Heizkörper einschließlich Handtuchheizkörper, Sanitär- und Elektroarbeiten sowie weitere aufeinander abgestimmte Ausstattungsdetails.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit einem der Wohnung zugeordneten Sondernutzungsrecht. Das bestehende Mietverhältnis endet zum 30.09.2026, sodass die Wohnung ab dem 01.10.2026 zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung steht.

Die Immobilie eignet sich damit gleichermaßen für anspruchsvolle Eigennutzer wie für Kapitalanleger, die eine umfassend modernisierte Wohnung in gefragter Lage von Rastede suchen.

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Ausstattung und Details

ECKDATEN UND GEBÄUDE
- Ca. 83,20 m² Wohnfläche mit großzügiger und zeitgemäßer Raumaufteilung
- 3 Zimmer mit offenem Küchenbereich, Badezimmer und Diele
- Wohnung im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre
- Heller, bepflanzter und glasüberdachter Hauseingang mit gepflegtem Hausflur
- Umfassend modernisiert in den Jahren 2021/2022
- Nachgewiesene Investitionen in Umbau, Sanierung und Ausstattung von rund 99.000 Euro

WOHNEN UND AUSSTATTUNG
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Eiche-Landhausdielen in den Wohn- und Schlafbereichen sowie in der Diele
- Balkon mit Zugang vom Wohnbereich
- Schlafzimmer und weiteres flexibel nutzbares Zimmer
- Erneuerte Innentüren, Elektroinstallation und Heizkörper

KÜCHE, BAD UND EINBAUTEN
- Hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und BORA-Kochfeldabzug
- Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer und Flurbereich
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung
- Erneuerte Sanitärinstallationen und maßgefertigte Badmöbel

NEBENFLÄCHEN UND STELLPLATZ
- Separater Kellerraum und gemeinschaftlicher Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 B mit zugeordnetem Sondernutzungsrecht
- Gemeinschaftlich nutzbarer Außenbereich mit Sitzmöglichkeit

ÜBERGABE UND VERFÜGBARKEIT
- Das bestehende Mietverhältnis endet zum 30.09.2026
- Bezugsfreie Übergabe voraussichtlich ab dem 01.10.2026
- Geeignet zur Eigennutzung oder anschließenden Neuvermietung
- Übergabe nach individueller Vereinbarung

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, zugleich zentrumsnaher Lage von Rastede. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Supermarkt liegt etwa 160 Meter, eine Bäckerei rund 180 Meter und die nächste Bushaltestelle am Marktplatz ungefähr 250 Meter entfernt. Auch eine Apotheke, ärztliche Versorgung und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im nahen Umfeld.

Das Rasteder Ortszentrum ist etwa 670 Meter entfernt. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von rund 780 Metern und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Über die nahe gelegene A29 bestehen zudem gute Verbindungen nach Oldenburg, in das weitere Ammerland und in Richtung Nordseeküste.

Rastede verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Schlosspark, das Freibad und weitere Naherholungsangebote sind gut erreichbar. Darüber hinaus bereichern regelmäßig stattfindende Märkte, Musik- und Kulturveranstaltungen sowie saisonale Angebote wie die Lichternacht und das Weihnachtsdorf das gesellschaftliche Leben in Rastede.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die kurze Wege, eine gute Verkehrsanbindung und zugleich ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Objektnummer: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

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: 26026038 - 26180 Rastede – Rastede I

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