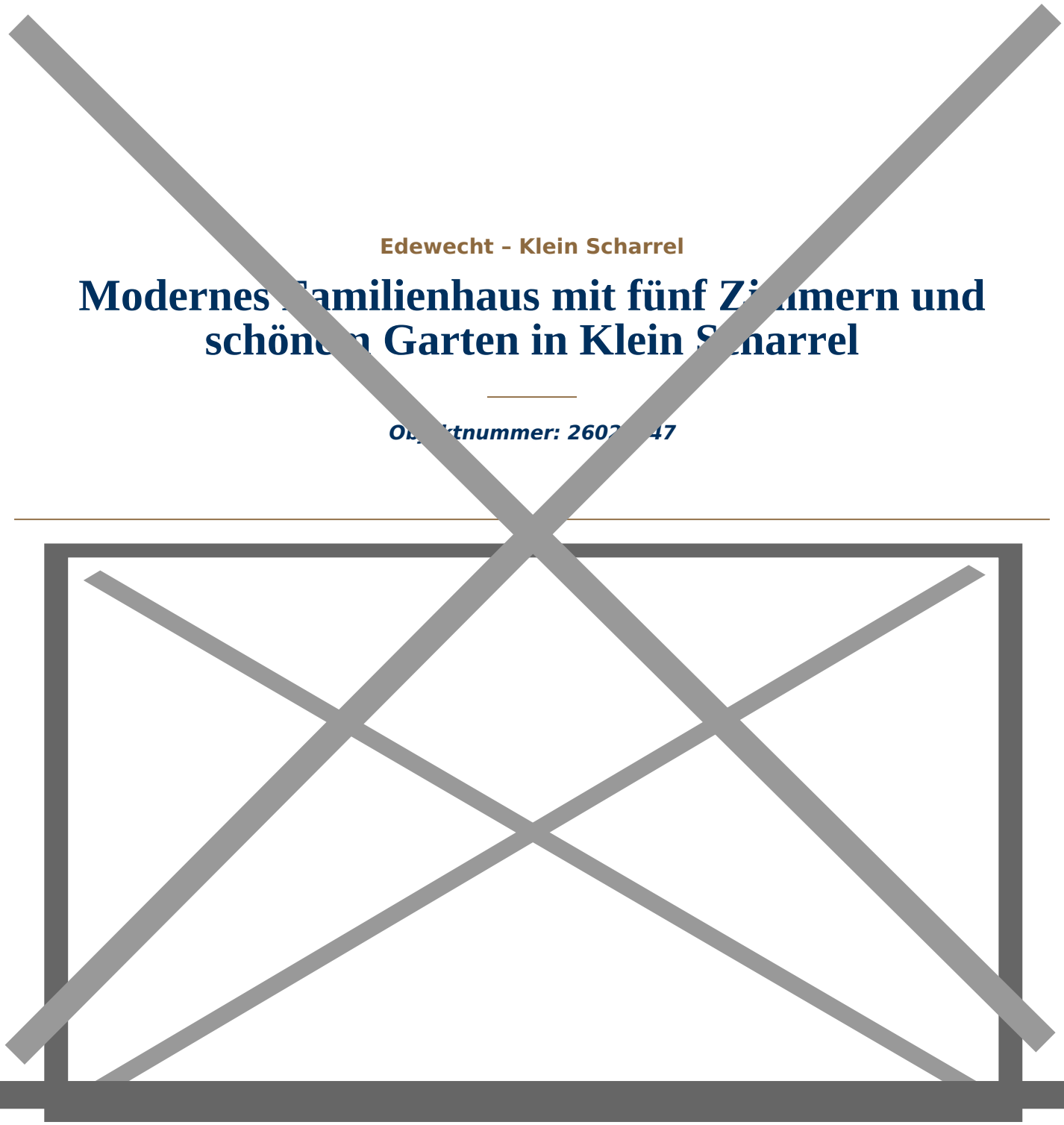
Edewecht – Klein Scharrel

Modernes Familienhaus mit fünf Zimmern und schönem Garten in Klein Scharrel

Objektnummer: 2602…47



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130.83 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 532 m²

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

Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scha[illegible]

Auf einen Blick

Objektnummer	2602604[illegible]
Wohnfläche	ca. 130.83 m[illegible]
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	420.000 EUR
Hausty[illegible]	Einfamilienhaus
Pro[illegible]on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
[illegible]stand der [illegible]obilie	gepflegt
Bau[illegible]se	Holz
Ausstat[illegible]	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

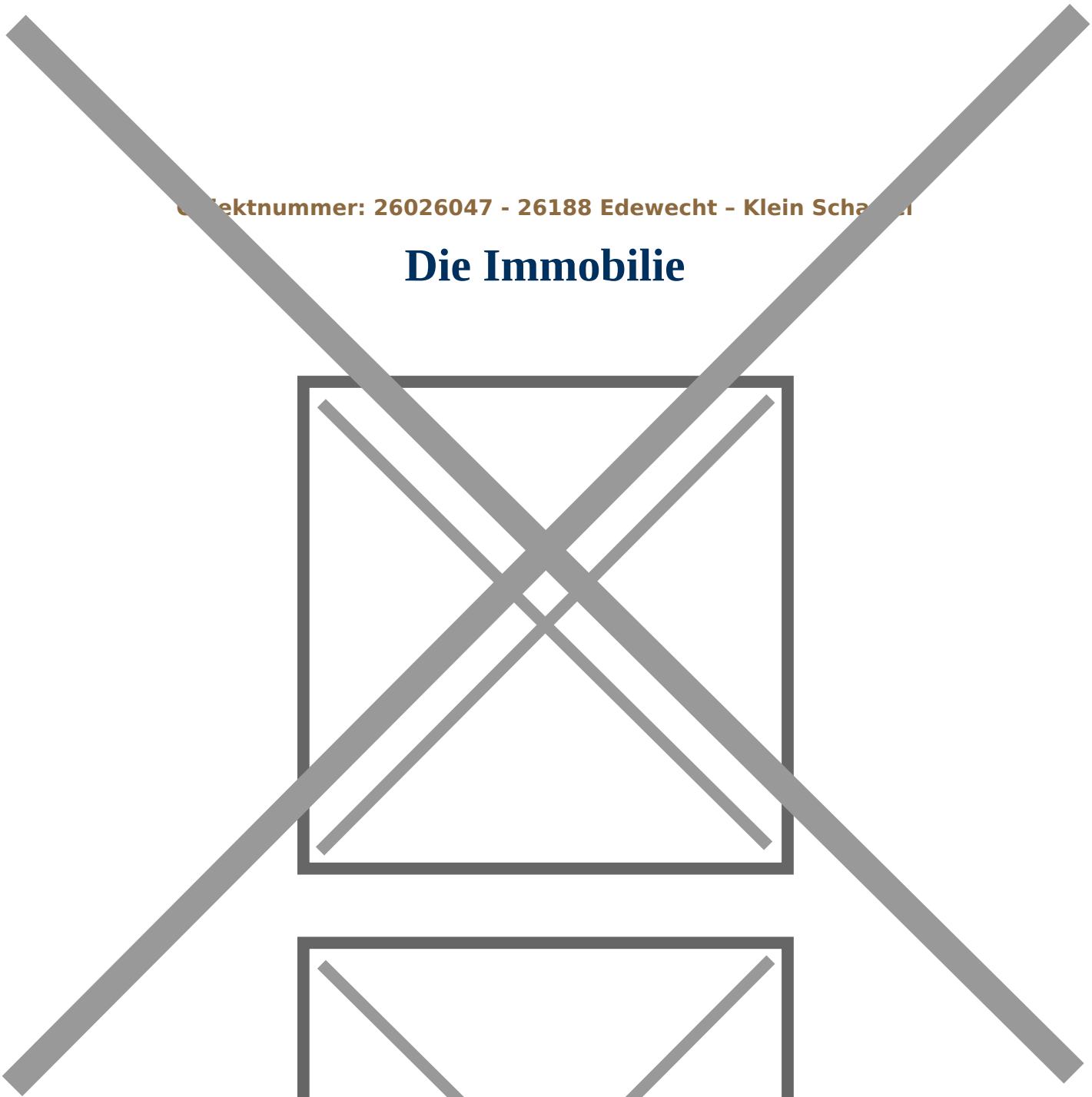
Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scha[illegible]

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

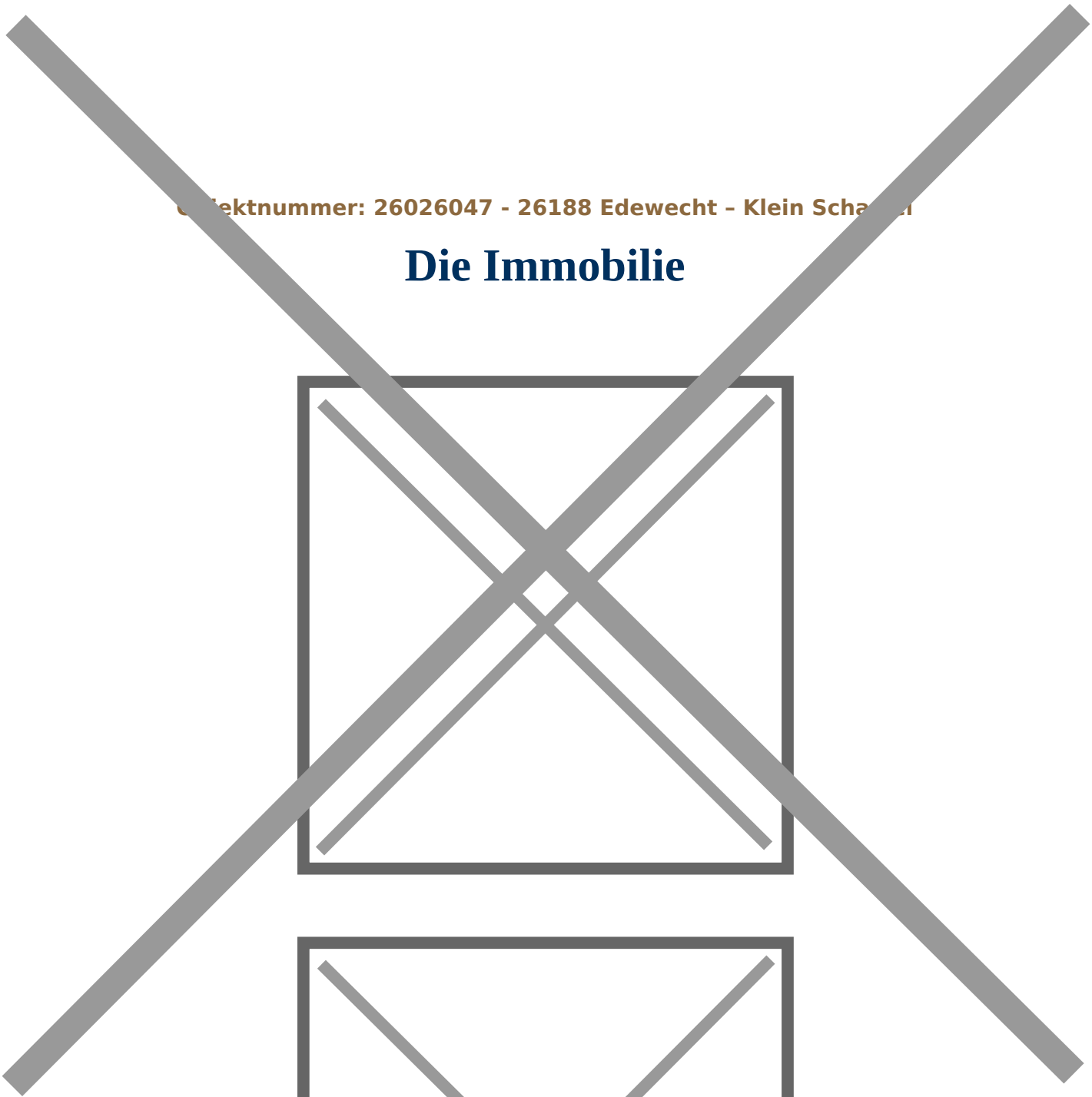
Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Die Immobilie



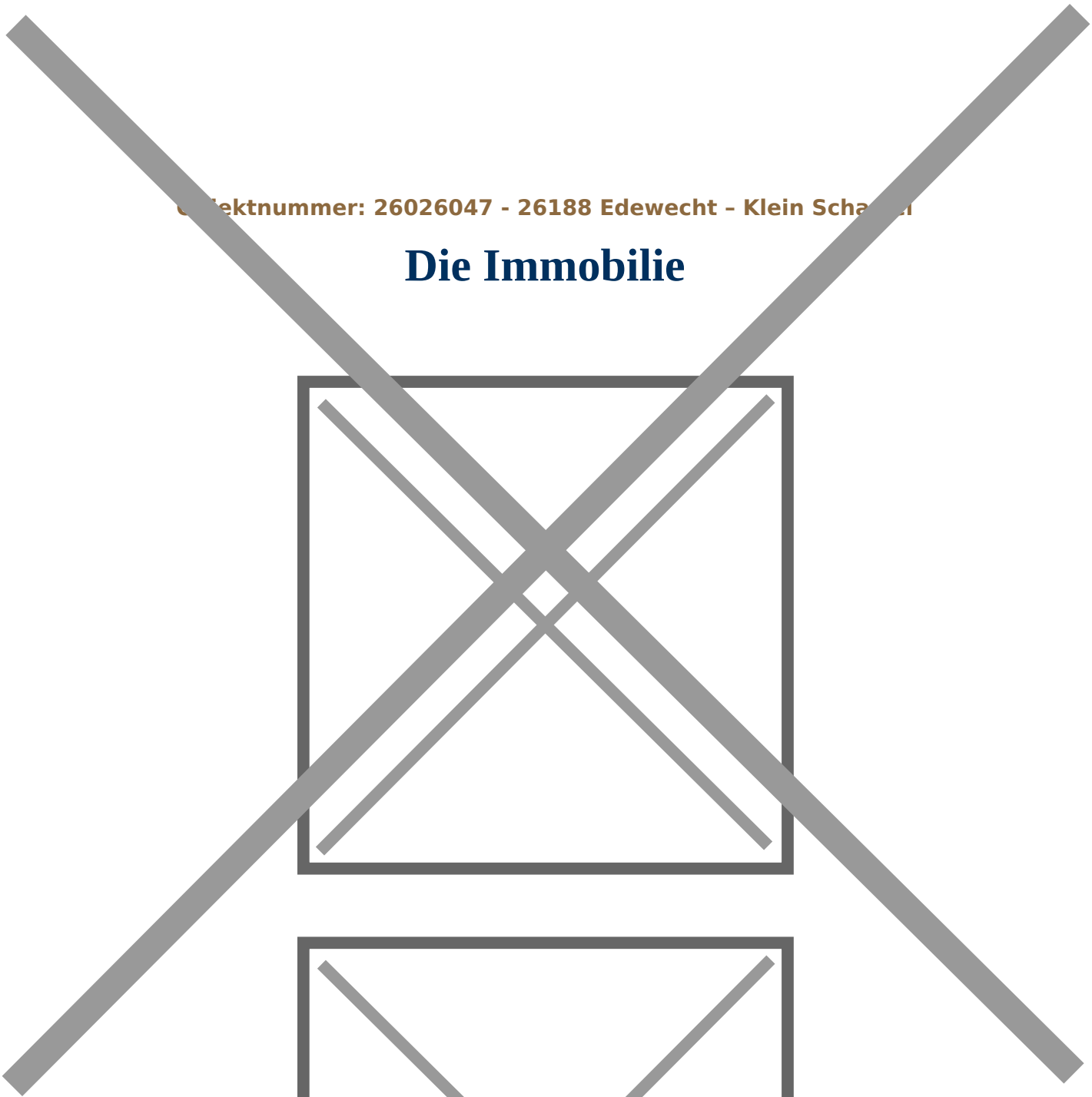
Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Die Immobilie



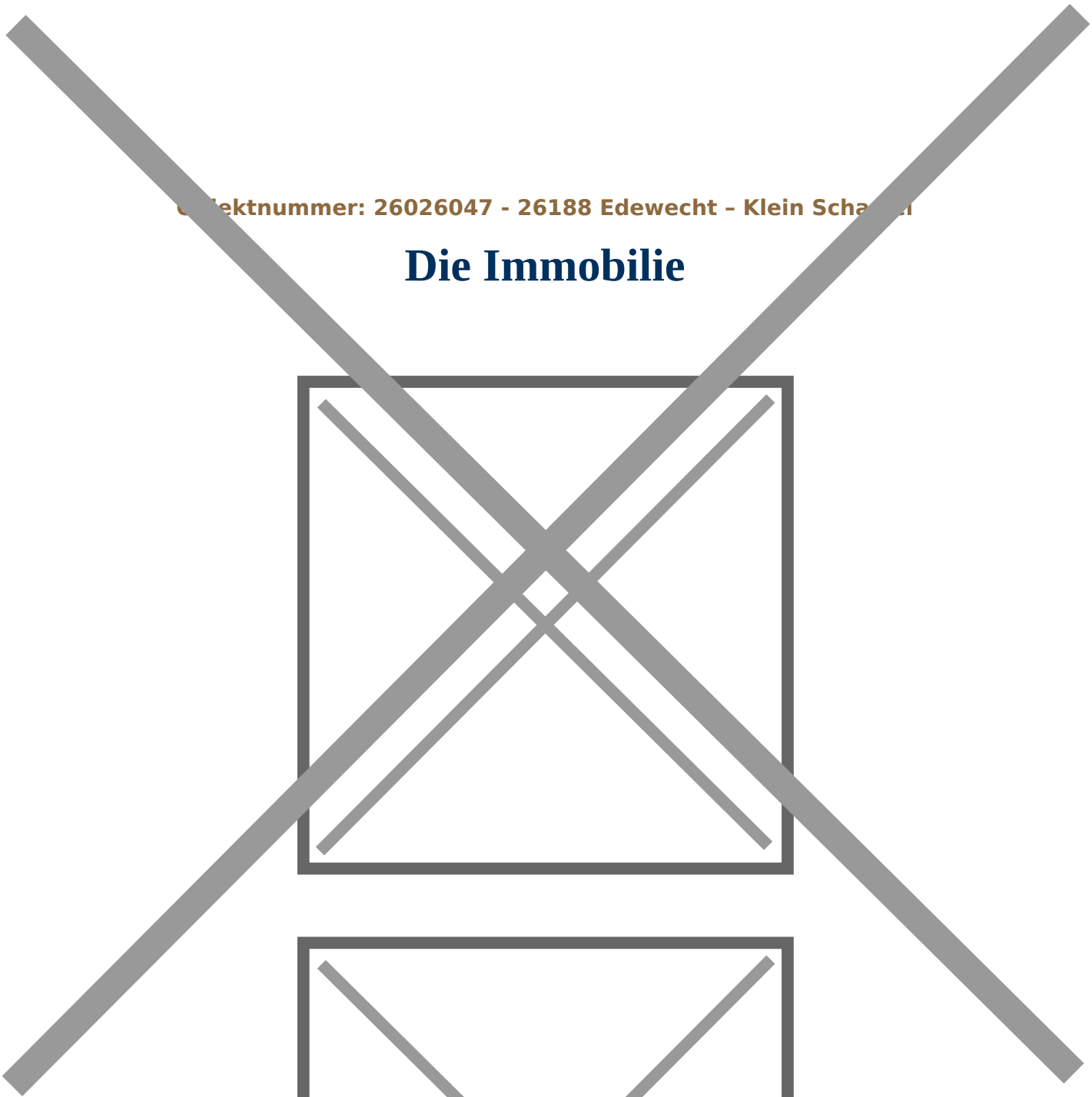
Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Die Immobilie



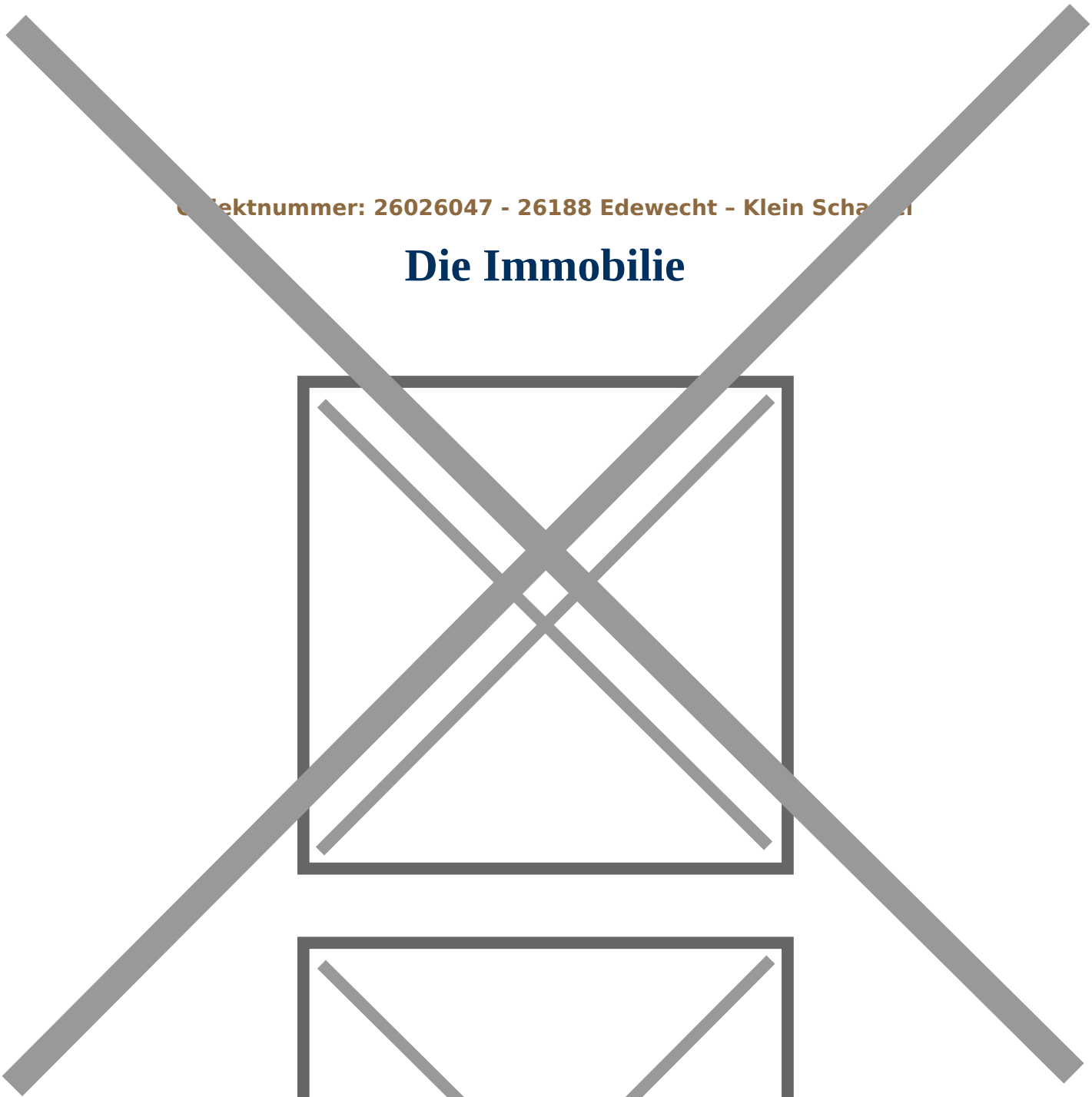
Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Die Immobilie



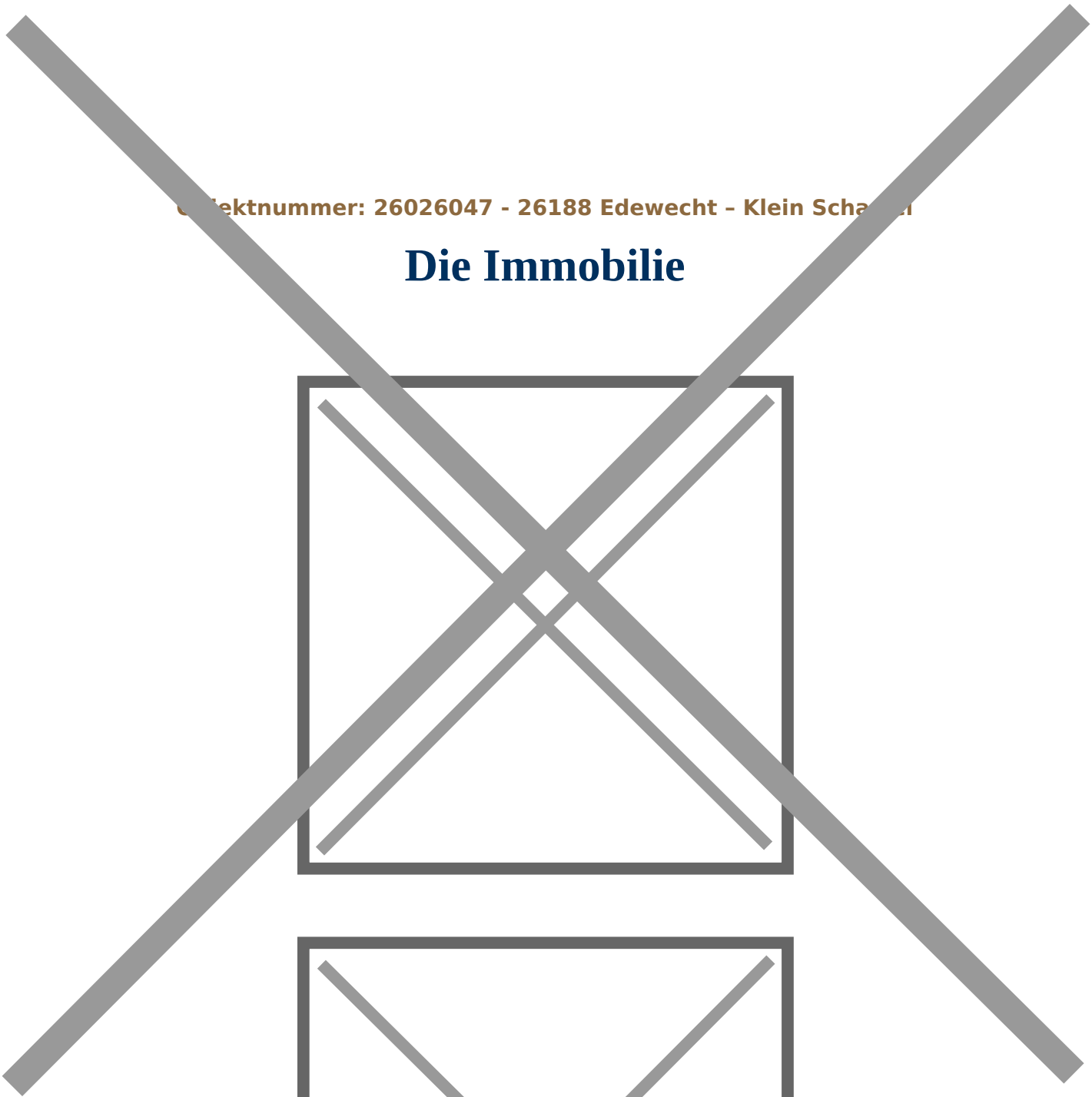
Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Die Immobilie



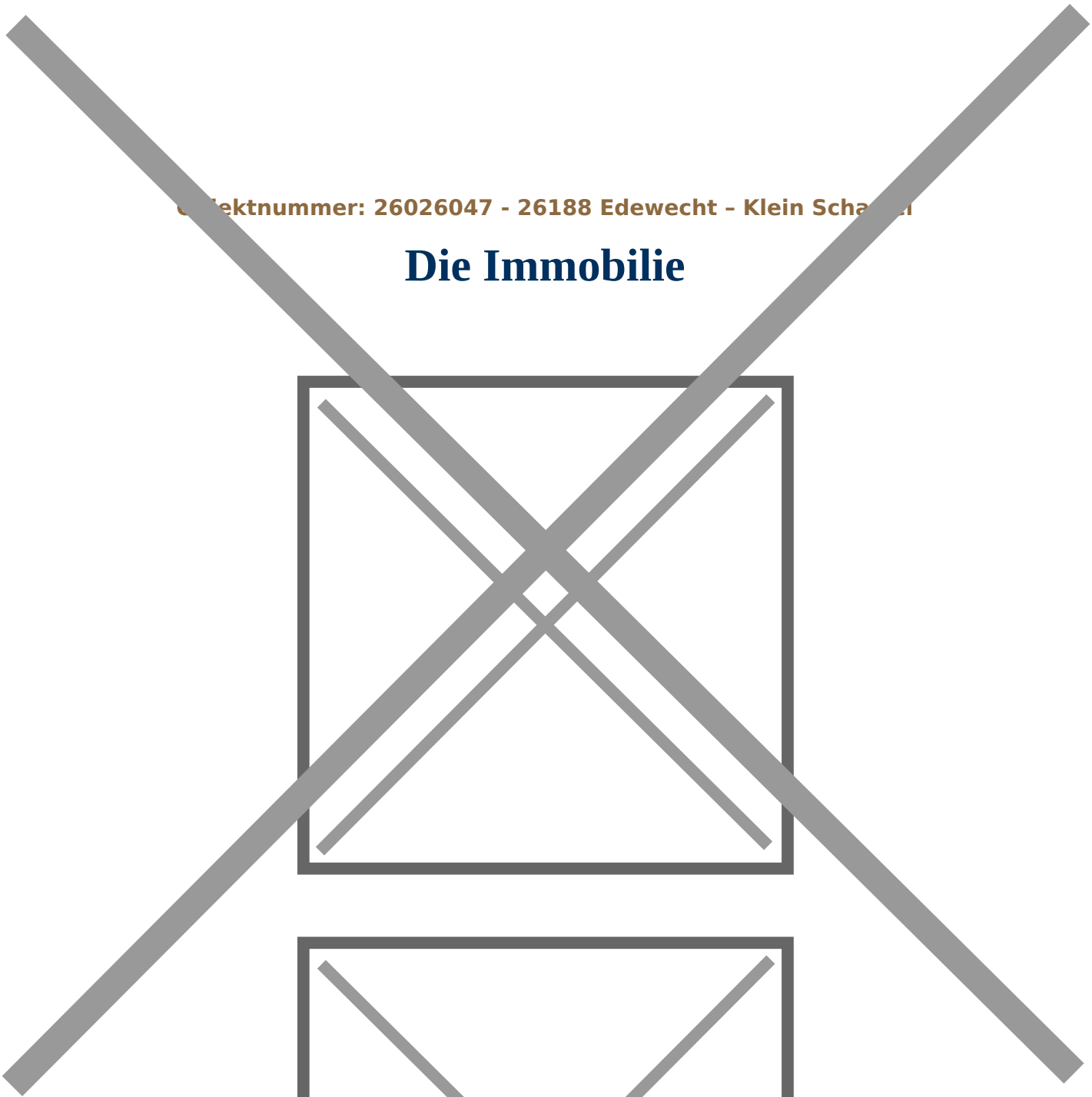
Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Die Immobilie



Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Die Immobilie



Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2010 bietet auf einem rund 532 m² großen Grundstück ein durchdachtes Raumangebot für Paare und Familien. Die dokumentierte Wohnflächenberechnung weist eine Wohnfläche von insgesamt ca. 131 m² aus.

Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige und offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zum Garten und zur Terrasse. Die im Jahr 2022 erneuerte Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss lässt sich flexibel als Büro, Gäste- oder weiteres Schlafzimmer nutzen. Ergänzt wird diese Etage durch ein Duschbad und einen Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss stehen ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung.

Der Garten bietet Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Zwei überdachte Stellplätze runden das Platzangebot ab.

Die Immobilie kann kurzfristig nach Vereinbarung übergeben werden.

Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus, Baujahr 2010
- ScanHaus SH 141D in Holzständer-/Fertigbauweise
- dokumentierte Fläche von insgesamt ca. 131 m²
- Grundstücksfläche ca. 532 m²
- fünf Zimmer
- drei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- zusätzlicher Büro- oder Gästebereich im Erdgeschoss
- großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Einbauküche aus dem Jahr 2022, im Kaufpreis enthalten
- Duschbad im Erdgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Dachgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Gaszentralheizung
- doppelt verglaste Fenster
- Fliesen- und Laminatböden
- Terrasse und Garten
- zwei Carport-Stellplätze
- nicht unterkellert
- kurzfristige Übergabe nach Vereinbarung

Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Klein Scharrel, einem Ortsteil der Gemeinde Edewecht im Landkreis Ammerland. Das Wohnumfeld ist ländlich geprägt und bietet zugleich eine gute Anbindung an die umliegenden Orte.

Im Zentrum von Edewecht stehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens zur Verfügung. Auch Kinderbetreuungsangebote und vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich innerhalb der Gemeinde.

Klein Scharrel ist in das regionale Straßennetz eingebunden. Die umliegenden Orte Edewecht, Friedrichsfehn, Bad Zwischenahn und Oldenburg sind mit dem Auto gut erreichbar. Damit verbindet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit der Nähe zu den Versorgungs- und Arbeitsstandorten der Region.

Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1[illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (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 [illegible]

Objektnummer: 26026047 - 26188 Edewecht – Klein Scha[illegible]

Ansprechpartner

Weitere Infor[illegible]ionen erhalten Sie über Ihren [illegible]sprechpartner:

[illegible]Jérome Liebert[illegible]

Donnerschweer S[illegible]aße [illegible]6123 Oldenburg
Tel[illegible]9 441 - 99[illegible]95 0
E-Ma[illegible]oldenburg@von-[illegible].com

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com