

Elsfleth

# Gemütliches Haus mit großzügigem Garten in idyllischer Lage

Objektnummer: 23026041A



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

KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239,17 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.932 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

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

Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Auf einen Blick

Objektnummer	23026041A	Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnfläche	ca. 239,17 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1895		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage		

Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Die Immobilie





Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die im Jahr 1895 erbaut wurde. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar, das ein großzügiges Zuhause sucht. Die Ausstattung des Hauses kann als gehoben bezeichnet werden, wodurch ein besonders angenehmer Wohnkomfort gewährleistet ist. Hierzu gehören hochwertige Bodenbeläge, moderne Bäder und eine stilvolle Gestaltung der Wohnräume. Ein gelungenes Raumkonzept ermöglicht eine optimale Raumnutzung und gibt den Bewohnern genügend Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst ca. 2.932 m<sup>2</sup> und besteht aus einem Vorgarten sowie einem hinteren Gartenbereich. Der Vorgarten präsentiert sich ansprechend angelegt und bietet einen einladenden ersten Eindruck. Der hintere Gartenbereich ist großzügig bemessen und bietet viel Raum für entspannte Stunden im Freien. Auch eine Terrasse ist vorhanden, um die warmen Sommermonate im Freien zu genießen. Die Immobilie ist aufgeteilt nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG). Es besteht ein alleiniges Nutzungsrecht für den Großteil des hinteren Gartens, des großen Nebengebäudes mit Carport und der linken Doppelhaushälfte. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Angebot für alle, die ein gepflegtes Zuhause suchen. Die angegebene Wohn- und Grundstücksfläche bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse und das große Nebengebäude eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Bei Interesse vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Qualitäten dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Ausstattung und Details

Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand und mit einer hochwertigen Ausstattung versehen. In den letzten Jahren wurden eine Vielzahl an Arbeiten vorgenommen.

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

2012/2013

- Austausch fast aller Fenster (Kunststofffenster), 2 Fenster sind alt (Holz)
- Dämmung der Decken und Schrägen im OG
- Ausbesserung der gesamten Verfugung

2014

- Erneuerung der Kleinkläranlage
- Einbau einer neuen Gasheizung mit Solarunterstützung für Warmwasser

2017

- Dachsanierung des Nebengebäudes
- Einbau neuer Haustüren

2018

- Neubau der Terrasse

2020

- Dachsanierung des Wohnhauses inkl. Austausch von 3 Dachfenstern
- Einbau einer neuen Innentreppe

2022

- Nachgründung der Innen- und Außenwände
- Malerarbeiten im EG
- Erneuerung der Balken im Fußboden inkl. neuer Dämmung, Fußbodenerwärmung und neuer Bodenbeläge im EG
- Austausch der Heizungsrohre im Kriechkeller

Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Alles zum Standort

Huntorf 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 Huntorf ist typisch für die Region, mit reetgedeckten Fachwerkhäusern und charmanten Bauernhöfen, die das Ortsbild prägen. Die Straßen sind von alten Bäumen gesäumt, die im Frühling und Sommer für eine grüne, malerische Atmosphäre sorgen. Die Umgebung von Huntorf 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 Huntorf 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: Huntorf ist über gut ausgebaute Straßen erreichbar. 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: Huntorf ist in das regionale Busnetz integriert. Busse verbinden das Dorf mit den umliegenden Gemeinden und ermöglichen es den Einwohnern, bequem öffentliche 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 Huntorf 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.

**Objektnummer: 23026041A - 26931 Elsfleth**

## Weitere Informationen

**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: 23026041A - 26931 Elsfleth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)