

Edeweicht – Friedrichsfehn

# Großes Grundstück in gefragter Lage mit viel Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 25026008B

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.856 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25026008B - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

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

Objektnummer: 25026008B - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026008B	Kaufpreis	649.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25026008B - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.856 m<sup>2</sup> befindet sich in einem ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet und bietet attraktive Bebauungsmöglichkeiten. Das Grundstück ist teilbar, wobei eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> pro Parzelle eingehalten werden muss. Das Angebot umfasst eine auf dem Grundstück vorhandene Bestandsimmobilie. Das Wohngebiet ist für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Die bauliche Nutzung erlaubt ein Vollgeschoss zuzüglich eines Staffelgeschosses. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ermöglicht eine überbaubare Fläche von bis zu ca. 556 m<sup>2</sup>, während die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 eine maximal zulässige Gesamtgeschossfläche von ca. 928 m<sup>2</sup> ergibt. Durch die Teilbarkeit des Grundstücks lassen sich individuell zugeschnittene Parzellen realisieren, die unterschiedliche Wohnbedürfnisse berücksichtigen können. Dies bietet sowohl privaten Bauherren als auch Investoren eine flexible Gestaltungsmöglichkeit. Die Lage innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets bietet eine gut entwickelte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten im näheren Umfeld. Gleichzeitig ermöglicht die Umgebung eine angenehme Wohnqualität. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25026008B - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

## Ausstattung und Details

Grundstück:

- Grundstücksgröße 1.856 m<sup>2</sup>
- Grundstück teilbar - min. 500 m<sup>2</sup> pro Grundstück
- Allgemeines Wohngebiet
- Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- offene Bauweise
- 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,5

Objektnummer: 25026008B - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

## Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Friedrichsfehn der Gemeinde Edewecht im niedersächsischen Landkreis Ammerland. Friedrichsfehn liegt etwa sechs Kilometer vom Stadtrand Oldenburgs und rund fünf Kilometer von Edewecht entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre mit Einfamilienhäusern und viel Grün. In dem Wohngebiet gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Friedrichsfehn selbst hat etwa 5.000 Einwohner und bietet eine idyllische sowie gut angebundene Wohnlage. Die Nähe zur Großstadt Oldenburg ermöglicht den Bewohnern sowohl die Nutzung städtischer Infrastrukturen als auch das Leben in einer naturnahen Umgebung.

Verkehrsanbindung: Straßenverkehr: Friedrichsfehn liegt an der Landesstraße L828, die eine direkte Verbindung nach Oldenburg (ca. 10-15 Minuten Fahrzeit) sowie zur Gemeinde Edewecht bietet. Über die nahegelegene B401 besteht eine schnelle Anbindung an die A28 und damit an die Städte Bremen, Leer und Groningen (NL).

Öffentlicher Nahverkehr: Friedrichsfehn wird von mehreren Buslinien des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen (VBN) bedient. Die Linien 380 und 385 verbinden Friedrichsfehn mit Oldenburg und umliegenden Ortschaften. Die nächstgelegene Bahnanbindung befindet sich in Oldenburg (Hbf), von wo aus zahlreiche IC-, ICE- und Regionalverbindungen bestehen. Zusammenfassend bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen in einer naturnahen Umgebung und der Nähe zu urbanen Zentren wie Oldenburg.

Objektnummer: 25026008B - 26188 Edeweicht – 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: 25026008B - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

## 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)