

Barßel

# Attraktives Einfamilienhaus mit Photovoltaikanlage im Seemannsort Barßel

Objektnummer: 25026018



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 788 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

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

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026018
Wohnfläche	ca. 159,07 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	17.01.2035	Endenergieverbrauch	71.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Einfamilienhaus, erbaut ca. im Jahr 2007, bietet eine Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne und nachhaltige Heiztechnik. Das Haus wird durch eine Pelletheizung beheizt und verfügt zusätzlich über mehrere Photovoltaikanlagen (insgesamt ca. 8 kW) sowie eine Solarthermieanlage (ca. 7,5 kWp), die zur Warmwasserbereitung beiträgt. Die größte Photovoltaikanlage, zur Größe von ca. 6,84 kWp, erwirtschaftete in den vergangenen drei Jahren durchschnittlich ca. 5800 kWh. Die Einspeisung erzielte in den vergangenen drei Jahren dabei monatlich ca. 247 Euro inkl. Mehrwertsteuer. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die zum Wohnkomfort beiträgt. Eine Videoüberwachung des Hauzeingangs, welche über das Schlafzimmer gesteuert werden kann, rundet das Gesamtpaket ab. Das Grundstück bietet mit einer großzügigen Terrasse und einem schönen Garten ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein geräumiges Gartenhaus, ca. aus dem Jahr 2010, sorgt für zusätzlichen Stauraum. Eine Garage sowie ein Carport stehen für Fahrzeuge zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein Spitzboden weiteren Stauraum. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation. Sollte dieses Haus Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und nehmen Kontakt mit uns auf. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Ausstattung und Details

- gute Lage im Seemannsort Barßel
  - Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007
  - gepflegter Zustand
  - Grundstück ca. 788,06 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 159,07 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 89,25 m<sup>2</sup>
  - Pelletheizung aus dem Jahr 2023
  - Mehrere Photovoltaikanlagen (insgesamt ca. 8 kWp) \*
  - Solarthermieanlage (ca. 7,5 kWp) \*
  - Sauna \*
  - Einbauküche mit hochwertigen Geräten\*
  - Garage und Carport
  - Großes Gartenhaus
- \* Im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Alles zum Standort

Barßel ist eine Gemeinde des niedersächsischen Landkreises Cloppenburg. Das gesamte Gemeindegebiet ist durch Landes- und Kreisstraßen vernetzt. Der beliebte Erholungsort bietet eine vielseitige Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten aller Branchen, vom Kindergarten bis zu diversen Schulen, ein Hallenschwimmbad, Tennisanlagen und etlichen Restaurants. Auch die Nähe zur Nordsee trägt zu seiner Beliebtheit bei. Wunderschön sind die malerischen Kanäle (Fehn-Kanäle) in und um Barßel. Sein reizvolles, maritimes Ambiente erhält der Ort durch den kleinen Hafen. Hier befindet sich u.a. ein beliebtes Restaurant mit großer Terrasse, der direkte Blick aufs Wasser und die hübschen Boote inklusive. Die Region ist ein Paradies zum Fahrradfahren, für Wassersport, Naturfreunde und ist durch seine Nähe zur Nordsee ein idealer Standort. Neben der reizvollen, irgendwie entschleunigend wirkenden Landschaft lässt Sie die Gastfreundlichkeit der Menschen und die Ruhe der Fehnregion vom Alltag erholen. Touristisch hat Barßel ebenfalls einiges zu bieten. Überzeugen Sie sich selbst: <https://barssel.de/webcam/>

Objektnummer: 25026018 - 26676 Barßel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 71.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 25026018 - 26676 Barßel

## 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)