

Großenkneten / Ahlhorn

# Neuwertiges Einfamilienhaus in zentraler Lage von Ahlhorn

Objektnummer: 24293039



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

KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 705 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

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

Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293039
Wohnfläche	ca. 160,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	57.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 705 m<sup>2</sup> mit einer Wohnfläche von ca. 160,09 m<sup>2</sup> großzügigen Wohnkomfort für Familien. Das Haus, das im Jahr 2019 erbaut wurde, besticht durch seine hochwertige Ausstattung und die gute Raumaufteilung. Der geschmackvoll gestaltete Eingangsbereich führt zu insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und verfügt über einen schönen Garten mit einer Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Ein besonderes Highlight ist der Kamin im Wohnbereich, der in den kalten Monaten für Gemütlichkeit sorgt. Die Kunststoffenster mit dreifach Verglasung sorgen für eine optimale Wärme- und Schalldämmung. Die Immobilie ist massiv gebaut und verfügt über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-Bad mit Dusche, während das Hauptbadezimmer im Obergeschoss sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche verfügt. Das Elternschlafzimmer bietet zudem ein Ankleidezimmer, das viel Stauraum bereithält. Ein weiteres Highlight ist die schöne Holzterrappe mit Edelstahl-Elementen, die elegant ins Obergeschoss führt. Unter der Treppe befindet sich ein sehr durchdachter, eingebauter Schuhschrank. Die Immobilie verfügt außerdem über eine große Garage, die Platz für ein Auto bietet. Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem gepflegten und neuwertigen Zustand und bietet seinen Bewohnern viel Raum zur Entfaltung. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und gepflegten Zuhause in ruhiger Lage sind. Die hochwertige Bauweise und die gehobene Ausstattung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Ausstattung und Details

- Wohngebiet in ruhiger Lage
- Garten mit Terrasse
- Kamin
- Kunststofffenster mit dreifach Verglasung
- Bauweise: massiv
- Garage
- Fußbodenheizung
- Gäste WC mit Dusche
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer

Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Alles zum Standort

Geographische Lage und Verkehr: Ahlhorn ist der größte Ortsteil der Gemeinde Großenkneten im Landkreis Oldenburg in Niedersachsen. Der Ort liegt 6 km südwestlich vom Ortskern Großenkneten entfernt. Oldenburg ist nur etwa 30km entfernt. Westlich und südwestlich von Ahlhorn verläuft die A29, südöstlich die A1. Der Bahnhof liegt am Rand des Ortes an der Bahnstrecke Oldenburg-Osnabrück. Infrastruktur: Großenkneten/Ahlhorn besitzt mehrere Grundschulen, eine Oberschule, Förderschule sowie ein Gymnasium. Kindertagesstätten sind auch reichlich vorhanden, teilweise mit Nachmittagsbetreuung und Hort. Des weiteren verfügt Ahlhorn über alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Ein Krankenhaus befindet sich ca 15km entfernt in Wildeshausen.

Objektnummer: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 57.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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: 24293039 - 26197 Großenkneten / Ahlhorn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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