

Goldenstedt

# Reizvolles Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

Property ID: 24196045



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

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 1.250 m<sup>2</sup>

Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## At a glance

Property ID	24196045	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 173 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3.5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1991	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	180.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Anbieter  
erhielten die Note sehr Gut  
in den 28 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
★★★★★  
2 von 2 Bewertern  
VON POLL IMMOBILIEN  
Vechta

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## A first impression

In beliebter und gehobener Wohnlage von Goldenstedt begeistert dieses im Jahr 1991 erbaute Einfamilienhaus durch einen parkähnlichen, sonnenverwöhnten Garten sowie durch ein großzügiges und helles Raumkonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.250 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie gehobenen Wohnkomfort für die gesamte Familie. Das Herzstück der Immobilie bildet der weitläufige und über zwei Ebenen angelegte Wohn- und Essbereich mit zentralem Kamin, der zum gemütlichen Verweilen einlädt. Zahlreiche große, bodentiefe Fenster sorgen ganztags für viel Helligkeit und schaffen eine nahtlose Verbindung zur großen Terrasse sowie zum weitläufigen Außenbereich. Zudem befinden sich im Erdgeschoss eine Küche, ein angrenzender Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss bietet bis zu vier Schlafräume sowie zwei zeitlos gestaltete Bäder. Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der von zwei Schlafzimmern aus zugänglich ist und einen freien Blick auf den parkähnlichen Garten ermöglicht. Insgesamt präsentiert sich dieses Familiendomizil als idealer Rückzugsort für alle, die Wohnkomfort, Ruhe und die umliegende Natur zu schätzen wissen. Wir freuen uns daher auf Ihre Kontaktaufnahme und begeistern Sie im Anschluss gerne in einem Besichtigungstermin.

Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## Details of amenities

- \* Idyllische und gehobene Wohnlage von Goldenstedt
- \* Großer Wohn- und Essbereich
- \* Helle Räume und Flure dank großer Fensterflächen
- \* Kamin
- \* Gäste-WC
- \* Einbauküche
- \* Rolläden, teilweise elektrisch
- \* Fenster mit Sicherheitsbeschlägen und abschließbaren Griffen
- \* Garten und Balkon mit idealer Süd-Ausrichtung
- \* Terrasse mit elektrischer Markise
- \* Garage mit Sektionaltor und Ausbaureserve im Dachgeschoss
- \* Nahezu uneinsehbarer, parkähnlicher Garten
- \* Gartenhaus
- \* Brunnen für Außenbewässerung
- \* Mähroboter

**Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in beliebter und gehobener Wohnlage der ca. 9.500 Einwohner zählenden Gemeinde Goldenstedt. Aufgrund seiner naturnahen Lage ist Goldenstedt ein beliebter Ausflugsort und bietet Groß und Klein vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. So laden beispielsweise idyllische Radwege, der unweit gelegene Hartenbergsee oder der Mehrgenerationenpark als "Fitness-Studio" unter freiem Himmel zu erlebnisreichen Ausflügen ein. Zugleich bietet Goldenstedt dank des eigenen Bahnhofs und eines bestens ausgebauten Straßennetzes eine gute und relativ schnelle Erreichbarkeit der Städte Vechta und Wildeshausen sowie über die ca. 20km entfernte Autobahn A1 auch der Großstädte Oldenburg oder Bremen.

Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 180.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Property ID: 24196045 - 49424 Goldenstedt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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