

Apen

# VILLA IM JUGENDSTIL - Ihre einmalige Gelegenheit!

????????? ??????????: 22026072a



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 279 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.188 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ??? ??????

???????? ??????????	22026072a	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 279 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	????????????	ca. 123 m <sup>2</sup>
?????????????? ??? ????????????	5	???????????????????????? ??????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
??????????	3		
????? ?????????????	1912		
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????		

????????? ??????????: 22026072a - 26689 Apen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	267.42 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.01.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????





???????? ????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????



???????? ?????????: 22026072a - 26689 Apen

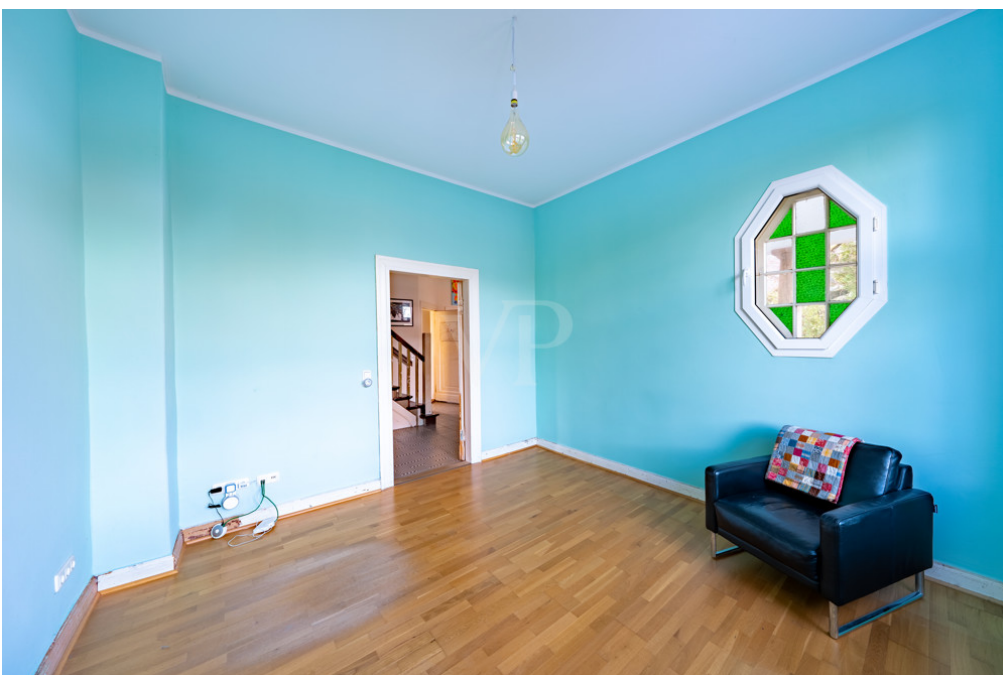
?? ?????????





???????? ?????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ?????????





???????? ??????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ?????????



???????? ?????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ?????????





???????? ????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????



??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????





???????? ????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????



??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????





???????? ????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????



???????? ??????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ??????????





???????? ????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????





???????? ??????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ?????????





???????? ?????????: 22026072a - 26689 Apen

?? ?????????





??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????





??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

?? ????????



??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

??? ?????? ???????????

Schon lange sind Sie auf der Suche nach einer großzügigen Immobilie? Zudem wünschen Sie sich ein Wohngefühl der Extraklasse? Suchen Sie nicht weiter, denn hier wartet bereits diese einzigartige JUGENDSTIL-VILLA auf Sie. Wir heißen Sie herzlich Willkommen in Apen. In zentraler Lage von Apen haben Sie die Möglichkeit diese ab 2014 sanierte, in etwa 278 m<sup>2</sup> Wohnfläche große Villa im Jugendstil zu erwerben. Schon beim Betreten des Objekts erfahren Sie ein einzigartiges Raumgefühl. Gründe dafür sind unter anderem die üppigen Räume, die zahlreichen Fensterflächen sowie eine luftige Deckenhöhe. Bereits durch die offene Gestaltung des Salons sowie des Wohnbereichs erhalten Sie hier ein ganz besonderes Wohngefühl und wollen sicherlich mehr vom Objekt sehen. Durch die zahlreichen Räume auf insgesamt drei (3) Geschossen + Voll-Unterkellerung verfügen Sie über viel Privatsphäre und mehrere Nutzungsmöglichkeiten. Ein reiner Wohnzweck oder eine Misch-Nutzung ist denkbar. Das im 1. Obergeschoss befindliche Schlafzimmer mit angrenzendem Wintergarten sowie Bad en Suite ist sicherlich eines der Highlights des Objekts. Einen hervorragenden Überblick über die Liegenschaft haben Sie beispielsweise durch den Wintergarten oder einen der beiden Balkone im Obergeschoss. Durch die zentrale Lage Die Villa befindet sich auf einem Grundstück mit einer Größe von etwa 1.188 m<sup>2</sup>. Neben diesem gibt es ein weiteres, optionales Grundstück mit einer Fläche von etwa 2.500 m<sup>2</sup>. Auf diesem befindet sich ein Nebengebäude sowie ein eigener Park zum Entspannen. Hier finden Kinder, Haustiere oder Sie selbst reichlich Platz zur individuellen Entfaltung. Im Nebengebäude finden Sie in Form einer Garage Platz für Ihren PKW. Auch ein Geräteraum sowie ein gemütliches Atelier inkl. Holz-Ofen als Platz für Ihr Hobby findet sich hier wieder. Durch die Lage der Heizung ist ein Ausbau zu einem Hybrid-Gerät in Verbindung mit einer außen gelegenen Wärmepumpe problemlos möglich. Die Dimensionierung der installierten Heizkörper erlaubt eine niedrige Vorlauftemperatur. Durch die Verlegung eines Gas-Anschlusses in das Nebengebäude ist die Nutzung als Wohnraum denkbar. Gemäß Dichtekonzept der Gemeinde Apen eignet sich die gesamte optionale Grundstücksfläche zur Bebauung mit bis zu drei (3) Vollgeschossen. Bilder sagen bekanntlich mehr als tausend Worte. Daher möchten wir Sie in diesem Fall gar nicht lange mit diversen Ausführungen ermüden und laden Sie herzlich ein, den Charme dieser Liegenschaft durch die hinterlegten Bilder zu genießen. Für die Schaffung eines weiteren Eindrucks, stellen wir Ihnen gerne weiteres Video- sowie Bildmaterial zur Verfügung. Ergänzt wird dieses durch einen digitalen 360-Grad-Rundgang. Auf diesem Wege haben Sie bereits aus der Ferne die Möglichkeit sämtliche Feinheiten rund um dieses Haus zu entdecken. Stellen Sie hierzu bitte eine Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen, persönlichen Daten. Technische Zeichnungen, eine Flächenberechnung und sonstig relevante Dokumente stellen wir Ihnen

selbstredend nach Ihrer Anfrage zur Verfügung. Das Objekt wird noch bewohnt, ist jedoch flexibel bezugsbereit. Nach Absprache freuen wir uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren. Gerne erwarten wir Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Email über [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com).

???????? ??????????: 22026072a - 26689 Apen

???????????????????? ???? ????????????

- eigener Park als Wohlfühl-Oase
- optionales Grundstück mit bis zu drei (3) Vollgeschossen bebaubar
- zentrale, aber dennoch ruhige Lage
- ein Wohngefühl der Extraklasse durch
- üppige, lichtdurchflutete Räume
- Grundstücksgröße in etwa 1.188 m<sup>2</sup>
- je Etage mindestens ein WC
- Baujahr ursprünglich ca. 1912
- Sanierung von 2014 - 2017
- offener Treppenaufgang
- Heizungsanlage als Gas-Brennwertausführung des Qualitäts-Herstellers Brötje
- Maßküche inkl. Markengeräte z.B. Miele
- Nebengebäude als Wohnraum-Erweiterung denkbar
- Gas-Anschluss sowie eine Wallbox sind in diesem vorhanden
- vernetzte Rauchmelder
- Kamera-Überwachung im Innen- sowie Außenbereich
- Rasen-Roboter Husqvarna

Auszug der Sanierung:

2014:

- Fenster + Außen-Türen
- Sanitär + Fliesen
- Elektro vollständig
- Heizung
- Fußböden
- Küche
- Dämmung Dach
- Malerarbeiten

2015:

- Malerarbeiten Fassade

2016:

- Versorgungsleitungen Nebengebäude
- Malerarbeiten

2017

- Dachsanierung vollständig



??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

??? ??? ??? ???????????

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Apen im Landkreis Ammerland. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergarten, verschiedene Schulmöglichkeiten und Bus- sowie Zugverbindungen sind in naher Umgebung vorhanden. Apen ist ein beliebter und begehrter Wohnort. Lokalisiert zwischen dem mondänen Bad Zwischenahn sowie der schönen Altstadt von Leer in Ostfriesland. Hier finden Sie echte Lebensqualität! Einfamilienhäuser prägen das Umfeld. Gerade die gute infrastrukturelle Anbindung schafft Komfort durch Nähe. Unzählige Rhododendren in den Parks in und um Bad Zwischenahn blühen in der Zeit von Mai bis Ende Juni und bieten ein farbenprächtiges Schauspiel. Nicht umsonst gilt der Rhododendron als Wahrzeichen des Ammerlandes. Unter anderem lädt das "Zwischenahner Meer" in östlicher Richtung Jung und Alt zum Verweilen, Spazieren, Essengehen, Tennis- oder Golfspielen oder einem netten Stadtbummel ein. Die Stadt Leer mit ihrer malerischen Altstadt sowie der Nähe zu den Niederlanden - sowie die Universitätsstadt Oldenburg - sind in etwa 30 Minuten erreicht. Das Gemeindegebiet von Apen wird von mehreren Niedersächsischen Landes- und Kreisstraßen verkehrstechnisch erschlossen. Die Bundesautobahn A 28 von Oldenburg (Oldb.) nach Emden sowie die A 31 von Emden nach Bottrop ist innerhalb weniger Minuten erreicht. Der Bahnhof in Apen/Augustfehn ist ebenso in wenigen Minuten erreicht und liegt an der Bahnstrecke Oldenburg–Leer. Dieser ist Haltepunkt mehrerer InterCity-Züge der Linie 56 von Norddeich Mole über Bremen, Hannover, Magdeburg nach Leipzig. Des Weiteren halten Regional-Züge der Relation Norddeich Mole–Hannover. Der internationale Flughafen Bremen in etwa 55 Minuten mit dem Auto erreicht.

??????? ???????: 22026072a - 26689 Apen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 267.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 22026072a - 26689 Apen

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)