

Edeweicht – Portsloge

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit vielen Möglichkeiten in schöner Lage

????????? ??????????: 24026010



www.von-poll.com

???? ??????: 312.500 EUR • ??????????: ca. 236,4 m² • ??????????: 7 • ??????? ??: 898 m²

???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

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

???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026010	????? ???????	312.500 EUR
????????????	ca. 236,4 m ²	??????	????????????
?????????????? ???	????????? ?? ??	??????????????	????????????????
??????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	5	????????????????????????	ca. 84 m ²
????????????	2	??????	
????? ?????????????	1970	????????	?????????, WC
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	????????????

???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	198.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edewecht – Portsloge

?? ?????????



???????? ?????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

?? ?????????



???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

?? ?????????



???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

?? ?????????



???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

?? ?????????



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

??????? ????????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

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

Großes Haus mit schönem Grundstück vor den Toren Bad Zwischenahns! Diese besondere Immobilie wurde ca. 1970 als Bungalow auf einem ca. 898 m² großen Grundstück errichtet. Das Haus wurde ca. 1996/97 um ein Dachgeschoss erweitert. Die gesamte Wohnfläche beträgt heute ca. 236,30 m², die Nutzfläche ca. 84,15 m². Die Nutzfläche bezieht sich dabei auf das Kellergeschoss sowie die Garage. Hinsichtlich dieses Hauses bieten sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell sind Erd- und Dachgeschoss voneinander getrennt und autark nutzbar. Dies wird unter anderem durch separate Eingänge, Küchen und jeweils eigene Badezimmer gewährleistet. Auf diese Weise bieten sich unterschiedliche Konstellationen und Wohnkonzepte an: die Nutzung als gesamtes, großes Wohnhaus oder beispielsweise als Generationshaus. Alternativ besteht darüber hinaus die Möglichkeit, das Haus ganz oder teilweise zu vermieten und damit Mieteinnahmen zu generieren. Gerne beraten wir Sie im Vorfeld über die möglichen Optionen, die diese Immobilie zu bieten hat. Die Fußbodenbeläge bestehen überwiegend aus Teppichböden. Die Fenster sind doppelverglast, im EG bestehen diese aus Holz und im DG aus Kunststoff. Die Heizung wurde ca. 2011 erneuert und stets gewartet. Das Grundstück ist sicherlich ein weiteres Highlight. Es ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie zum Spielen, Grillen und Entspannen. Darüber hinaus genießen Sie im rückwärtigen Bereich einen herrlichen Ausblick auf einen kleinen Wald! Wenn wir mit dem ersten Eindruck Ihr Interesse wecken konnten, freuen wir uns über Ihren Anruf unter 0441- 99 84 050 oder Ihre E-Mail an oldenburg@von-poll.com. Gerne beraten wir Sie und präsentieren Ihnen dieses Haus direkt vor Ort!

??????? ???????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

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

- Ortsteil Portsloge (Gemeinde Edeweicht)
- Grundstücksgröße ca. 898 m²
- Blick auf einen kleinen Wald vom rückwärtigen Gartenbereich aus
- ursprüngliches Baujahr ca. 1970
- Erweiterung des Bungalows ca. 1996/97 um ein Dachgeschoss
- Wohnfläche gesamt ca. 236,30 m² (EG ca. 122,02 m² / DG ca. 114,28 m²)
- Nutzfläche ca. 84,15 m² (bezogen auf Kellergeschoss u. Garage)
- durch die aktuell getrennte Aufteilung sowie autarke Nutzung des Erd- und Dachgeschoss mit separaten Eingängen, Küchen und Bädern, bieten sich diverse Optionen an: bspw. als Vermietung und somit zur Generierung eines zusätzlichen Einkommens oder die Nutzung als Generationshaus für sich selbst mit Eltern, Schwiegereltern
- selbstverständlich ist eine Trennung der Einheiten reversibel
- doppelverglaste Fenster, im EG aus Holz, im DG aus Kunststoff
- Gasheizung (Brennwerttechnik), Baujahr ca. 2011
- Küchen *
- Terrasse, mit Markise ausgestattet *
- Garage

* im Kaufpreis enthalten

Das Erdgeschoss ist renovierungs- und sanierungsbedürftig.

Im Kriechkeller besteht ein Wasserproblem. Ein Angebot zur Beseitigung kann spätestens bei der Besichtigung vorgelegt werden.

??????? ???????: 24026010 - 26188 Edewecht – Portsloge

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

Dieses besondere Haus befindet sich im Ortsteil Portsloge der Gemeinde Edewecht. Die Umgebung in der Nachbarschaft ist hauptsächlich von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt. Bei der Straße, in der dieses Haus gelegen ist, handelt es sich um eine reine Anwohnerstraße. Der Ortsteil Portsloge gehört zur Gemeinde Edewecht, der südlichsten Gemeinde des Ammerlandes. Der Ortsteil Portsloge wiederum ist gelegen zwischen Bad Zwischenahn und dem Zentrum von Edewecht. In der Gemeinde gibt es vier Grundschulen, inkl. einer Ganztagschule, einer Hauptschule, einer Realschule und einem neu eingerichteten Gymnasium (Sekundarstufe I) sowie einer Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen und geistige Entwicklung. Rund 96 Prozent der Kinder zwischen drei und sechs Jahren können eine Vormittagsgruppe der Kindergärten besuchen, ergänzt wird das Angebot durch Nachmittags- und Ganztagsgruppen. In fast allen Standorten gibt es auch integrative Angebote. Die Kindergärten befinden sich teils in kommunaler, teils in kirchlicher Trägerschaft. Die Gemeinde Edewecht bietet sogar ein sehr schönes Schwimmbad. Des Weiteren verfügt Edewecht über eine gute Infrastruktur hinsichtlich Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Ärzten verschiedener Fachrichtungen, Restaurants und sportlichen Einrichtungen. Portsloge besticht nicht zuletzt durch seine ruhige und ländliche Atmosphäre, die von Natur und Tradition geprägt ist. Von der Autobahn Bundesautobahn A 28 und der Bundesstraße B 240 lässt sich die Gemeinde über ein gut ausgebautes Straßennetz schnell erreichen. Zudem befindet sich in der Nachbargemeinde Bad Zwischenahn ein Bahnhof. Positiv hervorzuheben ist die Infrastruktur für Radwanderer.

??????? ???????: 24026010 - 26188 Edeweicht – Portsloge

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

???????? ??????????: 24026010 - 26188 Edewecht – Portsloge

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

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com