

Wiefelstede – Wiefelstede

# Exklusives Anwesen im Gewerbegebiet: Wohnen und Arbeiten in Perfektion

????????? ??????????: 24026063A



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

????? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 142,59 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.210 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

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

???????? ??????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

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

???????? ??????????	24026063A	????? ???????	799.000 EUR
????????????	ca. 142,59 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
?????????????? ??? ????????????	3		
???????????	4	????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	2016	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ?????????	??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

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

???? ????????????	??????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	01.07.2034	??????????????	
??????????????????		????????	49.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	A
		??????????????	
		?????????????	

???????? ?????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ?????????



??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ????????



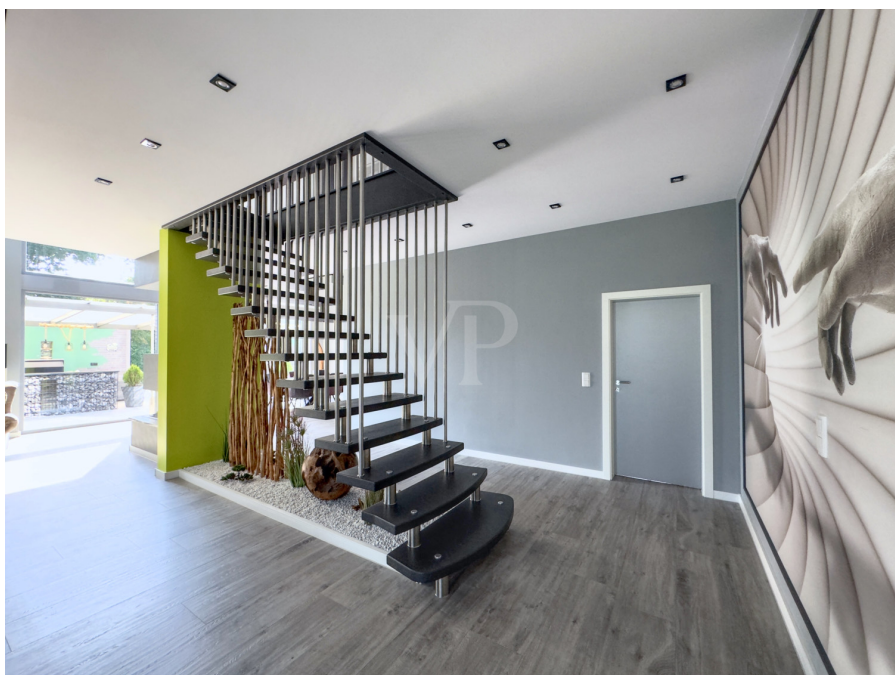
???????? ?????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ?????????



??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ????????





??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ????????



???????? ??????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ?????????



??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ????????



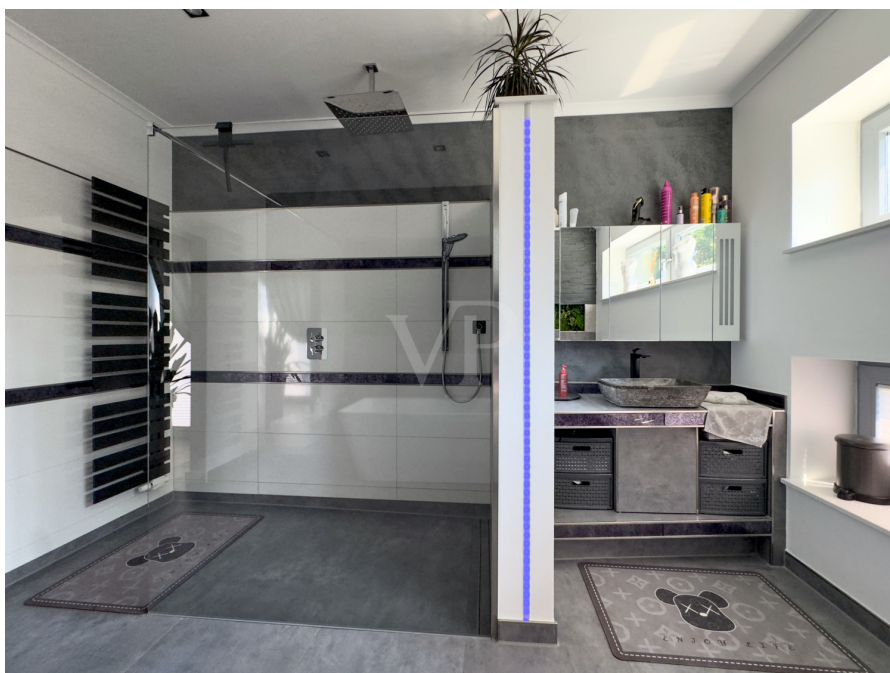
???????? ?????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ?????????



??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ????????



??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ????????



??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ????????



???????? ??????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ?????????





???????? ??????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

?? ?????????



??????? ????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

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

Dieses exklusive Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 2016, bietet eine ideale Kombination aus luxuriösem Wohnen und hochwertiger Gewerbefläche. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch ihre ausgezeichnete Bauqualität sowie durchdachte Gestaltung. Mit einer großzügigen Wohnfläche (Betriebsinhaberwohnung) von ca. 142,59 m<sup>2</sup> bietet das Objekt ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die Raumaufteilung ist optimal konzipiert, um sowohl Privatsphäre als auch ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnambiente zu gewährleisten. Hochwertige Materialien und luxuriöse Ausstattungsdetails ziehen sich durch alle Räume und schaffen ein exklusives Wohngefühl. Die Gewerbefläche erstreckt sich über ca. 167,49 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für verschiedene Geschäftszweige. Die Fläche ist flexibel gestaltbar und kann individuell an die Bedürfnisse des Nutzers angepasst werden. Dank der modernen Bauweise und der hochwertigen Ausstattung erfüllt die Gewerbefläche höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Das Grundstück umfasst ca. 1210 m<sup>2</sup> und bietet neben der großzügigen Bebauung auch ausreichend Freifläche zur individuellen Nutzung. Ein liebevoll angelegter Garten lädt zum Verweilen ein und bietet einen idyllischen Rückzugsort. Für Fahrzeuge stehen insgesamt fünf Stellplätze zur Verfügung: Ein Carport, ein Doppelcarport und eine Doppelgarage sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten und Schutz vor Witterungseinflüssen. Diese Stellplätze bieten nicht nur Komfort, sondern auch zusätzliche Sicherheit für Ihre Fahrzeuge. Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine einzigartige Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche auf höchstem Niveau. Die luxuriöse Ausstattung, der neuwertige Zustand und die großzügige Grundstücksfläche machen dieses Objekt zu einem idealen Ort für anspruchsvolle Bewohner und erfolgreiche Geschäftsleute.

??????? ???????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

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

Lage: Die Immobilie befindet sich im Gewerbegebiet Wiefelstede, einer Gemeinde im Landkreis Ammerland in Niedersachsen. Dieses Gebiet ist als industrielles und gewerbliches Zentrum bekannt und beherbergt eine Vielzahl von Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Die Straße verläuft parallel zu anderen bedeutenden Straßen im Gewerbegebiet und ist von einer Reihe von Gewerbebetrieben umgeben.

Verkehrsanbindung: Die nächste Autobahn ist die A28 sowie die A29, die zu den wichtigsten Verkehrsadern in der Region darstellt. Die A28 bietet eine hervorragende Anbindung in Richtung Oldenburg im Westen und Leer im Osten. Die A29 führt in Richtung Wilhelmshaven und zum Autobahnkreuz Oldenburg. Die Bundesstraße B211 ist ebenfalls in der Nähe, die eine wichtige Verbindung in die umliegenden Städte und Gemeinden darstellt. Sie ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und erleichtert den Zugang zu verschiedenen anderen Gewerbegebieten und Industriestandorten. In der näheren Umgebung gibt es Bushaltestellen, die regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Städten und Dörfern bieten. Dies macht die Straße auch für Mitarbeiter und Besucher ohne Auto gut erreichbar. Die Immobilie im Gewerbegebiet Wiefelstede ist strategisch gut gelegen mit einer exzellenten Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Dies macht sie zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, die sowohl von der Nähe zu wichtigen Verkehrsadern als auch von der guten Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden profitieren.

??????? ????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 49.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24026063A - 26215 Wiefelstede – Wiefelstede

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

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

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)