

Edeweicht – Friedrichsfehn

# Exklusives Einfamilienhaus in gefragter Lage mit viel Entwicklungspotenzial

????????? ??????????: 25026008A



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 315 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ??????? ??: 1.856 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

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

???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026008A
????????????	ca. 315 m <sup>2</sup>
?????????	10
???????????? ???	6
????????????	3
???? ?????????????	1980
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	649.000 EUR
??????	????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2013
?????????	???????
????????????	
????????????????????	ca. 137 m <sup>2</sup>
??????	
???????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????????

???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	189.20 kWh/m²a
??????????????	05.09.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1980
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ?????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ?????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ?????????





???????? ??: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ?????????



???????? ??: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ?????????



???????? ??: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ?????????





???????? ?????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ?????????



???????? ??: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ?????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

?? ????????



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1980 auf einem ca. 1.856 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 315 m<sup>2</sup> sowie einer Nutzfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt zehn Zimmern, darunter sieben Schlafzimmer, bietet es viel Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Die besondere Architektur verleiht der Immobilie einen individuellen Charakter. Die Raumaufteilung erstreckt sich über mehrere Ebenen und ermöglicht eine flexible Nutzung. Drei Badezimmer sorgen für einen hohen Wohnkomfort. Zudem verfügt das Haus über drei Balkone bzw. Terrassen, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bieten. Im Jahr 2013 wurde ein ehemaliges Schwimmbad in Wohnraum umgewandelt, wodurch die Wohnfläche sinnvoll erweitert wurde. Zudem wurde eine neue Heizungsanlage mit Solarunterstützung eingebaut. Das Haus wird über eine Zentralheizung versorgt, während in bestimmten Bereichen eine Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort sorgt. Abgesehen von der neuen Heizungsanlage wurden noch keine energetischen Sanierungen an dem Objekt vorgenommen. Der großzügige Wohnbereich zeichnet sich unter anderem durch einen Natursteinkamin aus, der eine angenehme Atmosphäre schafft. Die offene Gestaltung der Räume ermöglicht viele Gestaltungsmöglichkeiten. Zum Objekt gehört eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Teilkeller rundet das Raumangebot ab und bietet weitere Abstellmöglichkeiten. Aufgrund seines aktuellen Zustands ist das Haus renovierungsbedürftig und bietet Potenzial für individuelle Gestaltungswünsche. Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber oder zukünftige Erweiterungen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und kann durch gezielte Modernisierungen an aktuelle Wohnansprüche angepasst werden. Eine Besichtigung gibt einen umfassenden Eindruck von den Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

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

Immobilie:

- massive Bauweise
- Verblendermauerwerk mit weißen Verblendern
- Sattel- und Walmdächer mit Ziegeleindeckung
- Holzfenster mit Doppeltverglasung
- Stahlbetondecken
- Betontreppen
- Zentralheizung mit Solarunterstützung
- überwiegend Fußbodenheizung
- Einbaukamin aus Naturstein
- Doppelgarage mit elektrischen Toren

Grundstück:

- Grundstücksgröße 1.856 m<sup>2</sup>
- Grundstück teilbar - min. 500 m<sup>2</sup> pro Grundstück
- Allgemeines Wohngebiet
- Einfamilienhäuser und Doppelhäuser
- offene Bauweise
- 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,5

???????? ?????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

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

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Friedrichsfehn der Gemeinde Edewecht im niedersächsischen Landkreis Ammerland. Friedrichsfehn liegt etwa sechs Kilometer vom Stadtrand Oldenburgs und rund fünf Kilometer von Edewecht entfernt. Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre mit Einfamilienhäusern und viel Grün. In dem Wohngebiet gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Friedrichsfehn selbst hat etwa 5.000 Einwohner und bietet eine idyllische sowie gut angebundene Wohnlage. Die Nähe zur Großstadt Oldenburg ermöglicht den Bewohnern sowohl die Nutzung städtischer Infrastrukturen als auch das Leben in einer naturnahen Umgebung.

Verkehrsanbindung: Straßenverkehr: Friedrichsfehn liegt an der Landesstraße L828, die eine direkte Verbindung nach Oldenburg (ca. 10-15 Minuten Fahrzeit) sowie zur Gemeinde Edewecht bietet. Über die nahegelegene B401 besteht eine schnelle Anbindung an die A28 und damit an die Städte Bremen, Leer und Groningen (NL).

Öffentlicher Nahverkehr: Friedrichsfehn wird von mehreren Buslinien des Verkehrsverbundes Bremen/Niedersachsen (VBN) bedient. Die Linien 380 und 385 verbinden Friedrichsfehn mit Oldenburg und umliegenden Ortschaften. Die nächstgelegene Bahnanbindung befindet sich in Oldenburg (Hbf), von wo aus zahlreiche IC-, ICE- und Regionalverbindungen bestehen. Zusammenfassend bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen in einer naturnahen Umgebung und der Nähe zu urbanen Zentren wie Oldenburg.



???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edewecht – Friedrichsfehn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 189.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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.

???????? ??????????: 25026008A - 26188 Edeweicht – Friedrichsfehn

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

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

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)