

Goldenstedt

Reizvolles Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten

????????? ??????????: 24196045



www.von-poll.com

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 173 m² • ??????????: 4.5 • ??????? ????: 1.250 m²

???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

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

???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24196045	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 173 m ²	??????	????????????
????????	4.5	????????????????	????????????????
???????????? ???	3.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1991	????????????	????????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	??????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	180.30 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	16.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

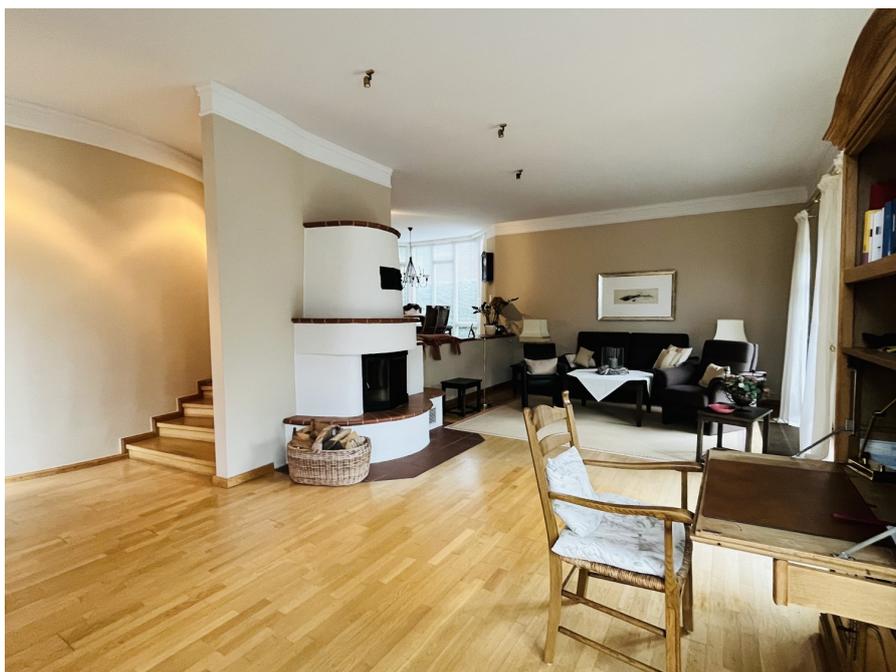
???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



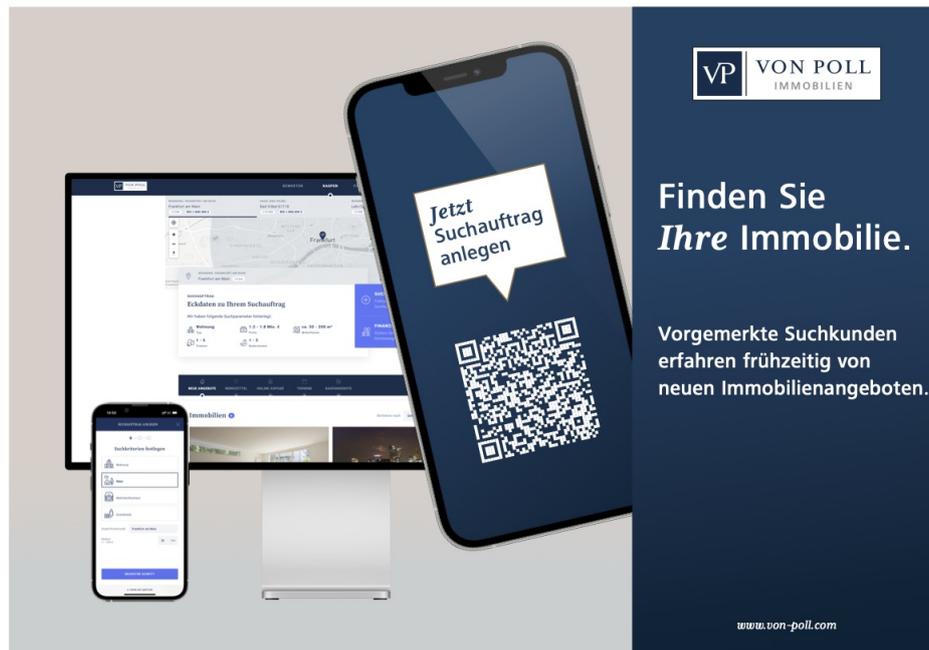
???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

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

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
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

??????? ???????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

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

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 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.250 m² 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.

??????? ????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

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

- * 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

??????? ????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

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

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.

??????? ????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 180.30 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24196045 - 49424 Goldenstedt

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

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

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6 Vechta
E-Mail: vechta@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com