

Harpstedt

# Seltene Gelegenheit mit energetischem Potenzial auf traumhaftem Grundstück in Beckeln

????????? ??????????: 24293021

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 271 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 4.857 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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

???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293021	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 271 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	10		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2021
????????????	2	?????????? ??????????????	????????
????? ??????????????	1750	???????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ?????????????	155.22 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	11.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		



???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????



???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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



???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????





???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

?? ?????????



??????? ???????: 24293021 - 27243 Harpstedt

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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

Diese Immobilie aus dem Jahr 1750 besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem traumhaften Grundstück von ca. 4857 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine große Familie; auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ist denkbar. Zuletzt wurde die Immobilie in einer Kombination aus Wohnen und Praxis genutzt. Die Möglichkeit des energetischen Sanierens ist ebenfalls gegeben. Ein Angebot für den Aufbau einer Photovoltaikanlage liegt bereits vor. Die Immobilie wurde fortlaufend geschmackvoll modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Der Praxisbereich ist über die Tennentür erreichbar und bietet Ihnen einen Wartebereich sowie fünf Praxisräume. Außerdem hält die Praxis ein WC und einen Abstellraum für Sie bereit. Der Praxisbereich geht charmant in den privaten Wohnbereich über. Hier finden Sie genügend Platz und Privatsphäre in den verschiedenen Räumen. Auch dieser Bereich besticht durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss bietet Ihnen einen Küchenbereich mit Einbauküche, eine Diele mit einem Specksteinofen, der langanhaltend Wärme speichert und an kalten Tagen für eine wohlige Grundwärme sorgt sowie ein Büro und ein Schlafzimmer mit nebenliegendem Zimmer. Außerdem finden Sie hier ein modernisiertes Duschbad und einen Hauswirtschaftsraum mit nebenliegendem Abstellraum. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das von der Aufteilung ebenfalls als separate Wohneinheit genutzt werden könnte. Das Obergeschoss begeistert durch die offene Gestaltung und die schöne Raumaufteilung. Ihnen bietet sich hier der Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, der zum gemeinsamen Essen einlädt. Über einen kleinen Höhenversatz gelangen Sie in das Wohnzimmer, das Sie durch den Pallas Back gemütliche Stunden vor dem prasselnden Feuer erleben lässt. Der Pallas Back ermöglicht Ihnen zusätzlich auch das Erwärmen von kleineren Speisen oder Getränken. Das Obergeschoss bietet Ihnen außerdem das traumhafte Schlafzimmer, sowie ein geschmackvolles Badezimmer mit Badewanne und ein weiteres Zimmer mit anliegendem Ankleidebereich, das Ihnen Nutzungsmöglichkeiten offen lässt. Abschließend möchte Ihnen ein weiteres Highlight dieser Immobilie vorstellen. Das Grundstück wird Sie mit einem Bestand verschiedener Apfel- und Obstbäume begeistern. Sie finden hier in sonnenbegünstigter Ausrichtung vielerlei Sitzgelegenheiten, die Sie zum Entspannen einladen, um den Stress des Alltags zu vergessen. Weiterer Erholungswert wird durch die Sauna geboten. Diese finden Sie in einem der Nebengebäude. Zu den Nebengebäuden gehören des Weiteren eine Doppelgarage zum Unterstellen Ihrer Fahrzeuge sowie eine weitere Doppelgarage, in der zurzeit Rasenmäher, Gartengeräte und Fahrräder untergebracht sind. Dieses Exposés zeigt nur einen kleinen Teil des besonderen Charmes dieser Immobilie. Sollten wir Ihr Interesse

geweckt haben, vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung mit uns!

???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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

- zwei Doppelgaragen und weitere Abstellräume in den Nebengebäuden
- Großzügige Hofeinfahrt
- fortlaufend modernisiert
- Möglichkeit der Praxisnutzung
- zwei Einbauküchen
- modernisierte Badezimmer
- großzügiges Wohnflächenangebot
- separate Sauna
- Terrasse
- Idyllisches Grundstück
- Angebot für Photovoltaik liegt vor

??????? ?????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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

Die Immobilie ist in Beckeln gelegen und begeistert unter anderem mit einem traumhaften, idyllisch gelegenen Grundstück. Beckeln gehört zum Landkreis Oldenburg und ist eine der acht Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Harpstedt. Die kleine Gemeinde liegt inmitten des Naturparks Wildeshauser Geest, im westlichen Niedersachsen. Zur Gemeinde gehören ausserdem die Ortschaften Klein-Köhren, Gross-Köhren, Holzhausen, Brammer, Ortbrock, Ohe, Sürstedt und Ilake. Beckeln ist stark geprägt durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung.



??????? ?????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1750. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24293021 - 27243 Harpstedt

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

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

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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