

Edeweicht

# Selbst bewohnen? Vermieten? Vier gemütliche Wohneinheiten unter einem Dach

CODE DU BIEN: 23026023b



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

PRIX D'ACHAT: 669.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 423,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.109 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edewecht

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23026023b	Prix d'achat	669.000 EUR
Surface habitable	ca. 423,31 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2016
Pièces	15	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	7	Technique de construction	massif
Salles de bains	5	Surface de plancher	ca. 79 m <sup>2</sup>
Année de construction	1974	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	102.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edewecht

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edewecht

## La propriété



CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 0441 - 99 84 050**

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

CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## La propriété

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



VON POLL  
FINANCE®



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**04403 - 911 97 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht**

## Une première impression

Diese solide XXL-Immobilie mit einer Größe von insgesamt ca. 423 m<sup>2</sup> bietet im kompletten Erdgeschoss eine Hauptwohnung mit einer Fläche von ca. 242 m<sup>2</sup> sowie einen pflegeleichten Garten. Das komplette Obergeschoss hingegen ist solide vermietet. Dort befinden sich drei Einliegerwohnungen, die erst im Jahr 2016 entstanden sind. Über die jährlichen Mieteinnahme erteilen wir Ihnen gerne persönlich Auskunft. Ursprünglich wurde diese Immobilie 1974 als Bungalow errichtet, der 1982 erweitert wurde und schließlich im Jahr 2016 ein Satteldach mit doppelter Balkenlage und einer 22er Dämmung erhielt. Darauf befindet sich auf der Gartenseite eine Photovoltaik-Anlage sowie Thermo-Solar-Paneele. Die hochwertige Brennwerttherme wurde erst im Jahr 2020 erneuert sowie die Elektrik im Erdgeschoss. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, zwei Terrassen stehen der Eigentümerseite (EG-Wohnung) zur Verfügung. Außer einem hohen Carport, das auch für Wohnmobile geeignet ist, gehören zur Immobilie zwei Garagen, von denen eine den Mietern als Fahrradabstellmöglichkeit dient.

**CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht**

## Détails des commodités

Die geräumige Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang. Ihr bleibt zudem die Gartennutzung vorbehalten. Ihr Kaminzimmer verspricht entspannte Stunden vor loderndem Feuer. Im Ruheraum des integrierten Saunabereiches befindet sich ein Kaminofen.

Die Fußbodenbeläge im Erdgeschoss weisen Fliesen, Vinylparkett und Laminat auf und die Fenster verfügen teilweise über Außenjalousien.

Die drei solide vermieteten, hübschen DG-Wohnungen wurden mit Fliesen- und Laminatböden ausgestattet.

**CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edewecht**

## Tout sur l'emplacement

Edewecht ist die südlichste Gemeinde des Ammerlandes. Die Landschaft ist von ehemaligen Hochmooren, den Flussläufen der Vehne und der Aue sowie einigen Geestrücken geprägt. Sie wird mit dem Begriff Parklandschaft Ammerland aus der Tourismuswerbung beschrieben. 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 Nachmittagsgruppen und Ganztagsgruppen. In fast allen Standorten gibt es auch integrative Angebote. Die Kindergärten befinden sich teils in kommunaler, teils in kirchlicher Trägerschaft. Von der 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 auch die Infrastruktur für Radwanderer.

CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 102.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 23026023b - 26188 Edeweicht

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)