

Edeweicht – Klein Scharrel

# Einfamilienhaus mit viel Potenzial in idyllischer Lage

????????? ??????????: 25026006a



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

???? ??????: 249.900 EUR • ??????????: ca. 141,48 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 948 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

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

???????? ??????????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026006a	????? ???????	249.900 EUR
?????????????	ca. 141,48 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	6	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	??????????	?????????
?????????????	1	???????????????	ca. 176 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1962	????????????????	WC ??????????????, ??????, ???????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	30.01.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	331.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1962
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ?????????



??????? ???????: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ????????



??????? ???????: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ????????



??????? ???????: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ????????





??????? ???????: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ????????



??????? ???????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

???????? ??????????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bietet Ihnen eine solide Basis für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Mit über 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr als 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet es eine interessante Möglichkeit, ein Haus ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Das Erdgeschoss teilt sich wie folgt auf: Flur, Küche mit Abstellkammer, Esszimmer, HWR, Gäste-WC, Wohnzimmer, Büro. Das Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet. Der Zugang zum Garten befindet sich im HWR. Das Dachgeschoss besteht aus einem Flur, drei Schlafzimmern, einem Abstellraum, einem Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie einem Balkon. Das Tageslichtbad ist von einem der Schlafzimmer aus zugänglich. Der Balkon ist ebenfalls von einem der Schlafzimmer aus begehbar. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und bietet eine Nutzfläche von ca. 43,44 m<sup>2</sup>. Das Haus ist ebenfalls vollständig unterkellert. Hier befindet sich der Heizungsraum mit einer Ölheizung aus dem Jahr 1997. Vier weitere Räume stehen als zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung. Auf dem ca. 948 m<sup>2</sup> großen Grundstück können Sie sich Ihre eigene Wohlfühloase schaffen. Der Garten bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Nebengebäude können Sie Ihr Auto in der Garage parken. Ein weiterer Raum bietet zusätzlichen Stauraum. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Sollte dieses Haus Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und nehmen Kontakt mit uns auf. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

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

- ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung
- Grundstücksgröße ca. 948 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche von ca. 141,48 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche von ca. 176,28 m<sup>2</sup>
- sanierungsbedürftiger Zustand
- Nebengebäude mit großer Garage und einem weiteren Raum
- großzügiger Garten mit Grundwasserbrunnen
- vollunterkellertes Haus
- Kamin im Wohnzimmer
- Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen
- Balkon

???????? ??????????: 25026006a - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Klein-Scharrel der Gemeinde Edewecht. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Feldern und Wiesen, die den ländlichen Charme der Region ausmachen. Eine Konditorei ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Edewecht ist in etwa zehn Autominuten zu erreichen und bietet eine sehr gute Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Wer größere Städte bevorzugt, erreicht Oldenburg in ca. 20 Minuten mit dem Auto. Die Großstadt bietet ein breites Angebot an Kultur, Gastronomie, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist in der Region gut ausgebaut: Regelmäßige Busverbindungen sorgen für eine gute Anbindung von Edewecht und den umliegenden Ortschaften. Der Anschluss an die Autobahn A28 ist ca. acht Kilometer (Luftlinie) entfernt. Für Familien und Naturliebhaber ist die Lage des Hauses somit ein idealer Wohnort - ruhig und dennoch gut an die großen Städte der Region angebunden.

??????? ???????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 331.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25026006a - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

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

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

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)