

Zetel / Astederfeld

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück

???????? ??????????: 25203021

360°-Rundgang

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 134,2 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.700 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ??? ??????

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25203021                                                                                          |
| ???????????          | ca. 134,2 m <sup>2</sup>                                                                          |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????                                                                              |
| ?????????            | 5                                                                                                 |
| ????????????? ???    | 3                                                                                                 |
| ??????????           |                                                                                                   |
| ??????????           | 2                                                                                                 |
| ????? ?????????????  | 1954                                                                                              |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>???????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 249.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 92 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ????????, ??????,<br>?????, ?????,<br>????????????????<br>????????                    |

???????? ?????????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

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

|                                                   |                           |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????       | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 146.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 24.06.2035                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                 | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1954           |



??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ????????





??????? ???????? : 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ????????



??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ????????





??????? ???????? : 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ????????





??????? ???????? : 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ????????



???????? ?????????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ?????????





??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ????????





??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



**Maren Biegel**

Immobilienmaklerin (IHK)

Home Stagerin (IHK)

Selbstständige Immobilienberaterin

VON POLL IMMOBILIEN Shop Jever

Wangerstraße 2 | 26441 Jever

T.: 04461 - 91 74 52 0

maren.biegel@von-poll.com



Bei allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung sind wir Ihr richtiger Ansprechpartner.

Rufen Sie uns an. Wir beraten Sie gerne.

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

??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

## ??? ?????? ??????????

Herzlich willkommen zu unserem Angebot eines Einfamilienhauses in ruhiger Lage, das im Jahr 1954 erbaut und im Jahr 2000 umfassend modernisiert wurde. Dieses gut geschnittene Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 134,2 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1700 m<sup>2</sup>, das viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die genügend Platz für eine Familie bieten. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional, was besonders Familien mit Kindern entgegenkommt. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wintergarten mit Kaminofen, der durch seine klare Strukturierung eine vielseitige Nutzung ermöglicht und zu gemütlichen Abenden im Kreise der Familie einlädt.

Die Küche mit Eßbereich ist zweckmäßig gestaltet was kurze Wege und eine angenehme Wohnökonomie sicherstellt.

Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für eine angenehme Temperierung aller Räume und trägt zur Behaglichkeit des Wohnens bei.

Zwei Badezimmer bieten genug Kapazität für die tägliche Routine einer Familie. Beide Bäder sind einfach ausgestattet und bieten die grundlegende Sanitärausstattung, die den Anforderungen des täglichen Lebens gerecht wird. Die Modernisierung im Jahr 2000 umfasste verschiedene Bereiche des Hauses und sorgte für eine Anpassung an die modernen Wohnbedürfnisse.

Das Grundstück bietet mit seiner Größe von ca. 1700 m<sup>2</sup> viel Freiraum für kreative Gestaltungsmöglichkeiten, sei es durch die Anlage eines Gartens, den Bau einer Terrasse oder die Schaffung von Spielflächen für Kinder. Die Lage des Hauses bietet eine gelungene Mischung aus Ruhe und Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind mit dem Auto schnell erreichbar.

Wenngleich die Ausstattung des Hauses als einfach zu bewerten ist, bietet es dennoch eine solide Grundlage zur Verwirklichung eigener Wohnideen und lässt dabei verschiedenste Gestaltungsspielräume offen. Dieses Einfamilienhaus ist eine interessante Möglichkeit für Familien, die ein Zuhause mit Geschichte suchen und bereit sind, diesem durch ihre eigenen Akzente neue Impulse zu verleihen.



Für detailliertere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung zu überzeugen und die einladende Atmosphäre selbst zu erleben.

??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

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

- 2 Bäder, ein Dusch- und ein Wannenbad
- große Sauna
- Wintergarten mit Fußbodenheizung (hälftig zu verstellen)
- 1979 komplett renoviert inklusive Elektrik und Heizkörper
- Elektrisches Garagentor
- Carport
- teilunterkellert
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2011
- Dachboden ist nicht ausgebaut
- Holzofen im Wintergarten
- Eternitdach aus dem Baujahr

??????? ???????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

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

Astederfeld ist ein Ortsteil der Gemeinde Zetel im Landkreis Friesland (Niedersachsen), eingebettet in die landschaftlich reizvolle Friesische Wehde. Es liegt südwestlich des Zentrums von Zetel.

Der künstlich angelegte Badensee, auch „Königssee“, bildet das Herzstück des Freizeitgeländes – ein Baggersee mit Sandstrand, Liegewiesen, Kiosk und sanitären Anlagen Verkehrsanbindung – Straßen:

Direkt angebunden über die Tarbarger Landstraße (L815), die Astederfeld mit Zetel und Neuenburg verbindet.

In wenigen Kilometern Reichweite verläuft die Bundesstraße 437 über Neuenburg nach Varel und Friedeburg.

Die nahe gelegene A29 (Wilhelmshaven–Oldenburg–Ahlhorner Heide) erschließt über den Dreieck Ahlhorner Heide schnellen Zugang zu Autobahnnetz und Großstädten

Öffentlicher Nahverkehr:

Mehrere Bushaltestellen („Astederfeld Alte Schule“, „Plaggendamm“, „Siedlung“) werden von regionalen Linien des VEJ-Busnetzes (z.B. Linie 261, 264, 353) bedient  
gocamping.de

Fahrtziel-Zeitpläne zeigen regelmäßige Verbindungen nach Zetel-ZOB, Neuenburg, Varel, Wilhelmshaven und Bockhorn – tagsüber teilweise im Stundentakt



??????? ?????????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 146.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25203021 - 26340 Zetel / Astederfeld

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

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

Hermann Mehrrens

---

Wangerstraße 2, 26441 Jever

Tel.: +49 4461 - 91 74 52 0

E-Mail: [jever@von-poll.com](mailto:jever@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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