

Saterland

# Wohnkomfort auf einer Ebene für 425.000 € VHB

Objektnummer: 26026003a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 777 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026003a	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Baujahr	2014	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	41.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.01.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland**

## Ein erster Eindruck

Dieser neuwertige Winkelbungalow wurde ca. 2014 erbaut und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf einem 777 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie ebenerdiges Wohnen mit Komfort und Extras. Der Bungalow ist ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Der Bungalow bietet eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Kochbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Die maßgefertigte Einbauküche mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen.

Die Bodenbeläge umfassen Vinyl und Fliesen, die teilweise ca. 2022 erneuert wurden. Zeitgleich wurden auch die Zimmertüren erneuert. Das schöne Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Große, teils bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Neben der Gasheizung aus dem Baujahr des Hauses wurde ca. 2024 ein moderner Hybrid-Ofen installiert. Dieser lässt sich bequem per App steuern und verfügt über eine Warmluftverteilung für bis zu vier Räume.

Der Spitzboden wird aktuell als Lagerfläche genutzt. Aufgrund der vorteilhaften Dachneigung lassen sich hier noch mehrere geräumige Zimmer gestalten.

Eine Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren bietet ausreichend Stellplatz. Zwei Starkstromanschlüsse ermöglichen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa durch die Nachrüstung einer PV-Anlage mit Wallbox.

Insgesamt erwartet Sie ein modernes Zuhause in ruhiger Lage mit vielen Extras. Für 425.000 Euro VHB können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Weiterführende Informationen und Bildmaterial stellen wir Ihnen nach Eingang Ihrer Kontaktanfrage zur Verfügung. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE steht Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeitet für Sie wettbewerbsstarke Angebote.

**Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland**

## **Ausstattung und Details**

- ruhige Siedlungslage im Saterland
- Grundstücksgröße ca. 777 m<sup>2</sup>
- größtenteils eingezäuntes Grundstück
- neuwertiger Winkelbungalow
- Baujahr ca. 2014
- Wohnfläche ca. 134 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 51 m<sup>2</sup>
- insgesamt vier Zimmer inkl. Wohn-/Kochbereich
- Spitzboden als Ausbaureserve oder Lagerfläche
- maßgefertigte Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen E-Geräten
- Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen, teilweise ca. 2022 erneuert
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Kunststofffenster Dreifachverglasung, teilweise bodentief
- Hybrid-Ofen (Holz/Pellets) ca. 2024 eingebaut, per App steuerbar
- zusätzliche Warmluftverteilung für bis zu vier Räume
- Zimmertüren ca. 2022 erneuert
- Klimaanlage im Wohnbereich
- TV-Anschluss in jedem Zimmer + Bad
- Gasheizung aus dem Baujahr
- Terrassenüberdachung ca. 2022 erbaut
- Drainage ca. 2023 verlegt
- Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren
- zwei Starkstromanschlüsse in der Garage
- Transportlift in der Garage für Zugang ins Dachgeschoss
- Nachrüstung PV-Anlage + Wallbox möglich
- Nichtraucherhaus und haustierfreier Haushalt

**Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland**

## **Alles zum Standort**

**Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Saterland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Wiesen- und Fehnlandschaften sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen entlang von Kanälen und Feldern – ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen.**

**Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind innerhalb der Gemeinde gut erreichbar. Das Saterland bietet zudem ein aktives Vereinsleben, Sporteinrichtungen sowie Gastronomieangebote und sorgt damit für eine hohe Lebensqualität – besonders für Familien und Ruhesuchende.**

**Über die nahegelegene B72 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Cloppenburg und Leer. Die Autobahn A28 ist in kurzer Zeit erreichbar und bindet die Region an das überregionale Straßennetz an. Der Flughafen Bremen liegt etwa eine Autostunde entfernt und ermöglicht nationale wie internationale Reisen.**

**Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26026003a - 26683 Saterland**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jérôme Liebert**

---

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

**Tel.: +49 441 - 99 84 05 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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