

**Winkelsett**

# Einfamilienhaus mit gepflegten Nebengebäuden in idyllischer Alleinlage

**Objektnummer: 26293014**



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 6.228 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett**

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

Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Auf einen Blick

Objektnummer	26293014	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1988	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Andere	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.11 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1988 errichtet und präsentiert sich in einem guten Erhaltungszustand. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von circa 92 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Zimmeraufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Davon stehen zwei komfortable Schlafzimmer zur Verfügung, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei moderne Badezimmer – eines befindet sich im Erdgeschoss, das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet.

Die Einbauküche ist funktional gestaltet und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Ein besonderes Highlight bildet der Kaminofen im Wohnbereich, welcher gerade in den kälteren Monaten eine angenehme Wärme und eine gemütliche Atmosphäre bietet.

Das Grundstück besticht mit einer Gesamtfläche von ca. 6.228 m<sup>2</sup>. Zum Haus gehört ein Bereich mit rund 3.867 m<sup>2</sup>, auf dem sich neben dem Wohnhaus mehrere praktische Nebengebäude befinden. Diese umfassen eine Scheune und eine Werkstatt, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Weiterhin stehen ein ehemaliger Hühnerstall sowie zwei separate Holzlager zur Verfügung. Für Gartengeräte ist ein separater Abstellraum vorhanden, darüber hinaus gibt es einen weiteren Lagerraum, in dem zusätzliche Gegenstände sicher untergebracht werden können.

Ergänzend zum Hausgrundstück gibt es eine separat gelegene Weide mit einer Fläche von etwa 2.287 m<sup>2</sup>, die als eigenständiges Flurstück ausgewiesen ist. Dieses Areal eröffnet zusätzliche Optionen für eigene Projekte im Freien.

Der Außenbereich bietet praktische Annehmlichkeiten für den Alltag. Zwei Carports

ermöglichen das geschützte Abstellen von Fahrzeugen direkt am Haus und gewährleisten auch bei ungünstiger Witterung einen bequemen Zugang zum Gebäude.

Mit seiner Wohnfläche, der Anzahl der Zimmer und der Vielzahl an funktionalen Nebenräumen bietet dieses Einfamilienhaus ein interessantes Angebot für unterschiedliche Lebensentwürfe. Durch die Modernisierung der Heizungsanlage ist die Immobilie auch in technischer Hinsicht gut ausgestattet.

Die gepflegte Bausubstanz und die laufend durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen spiegeln die Wertschätzung wider, mit der dieses Haus behandelt wurde. Wer Wert auf großzügige Außenflächen, zusätzliche Nebengebäude und zeitgemäßen Wohnkomfort legt, findet hier eine überzeugende Immobilie.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und entdecken Sie das vielfältige Potenzial dieses Hauses mit großzügigem Grundstück und zahlreichen Nutzungsoptionen.

**Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett**

## Ausstattung und Details

- Badezimmer im EG
- Badezimmer mit Dusche im OG
- Einbauküche
- Heizung aus 2024
- Kaminofen im Wohnbereich
- Nebengebäude:
  - Scheune
  - Werkstatt
  - ehemaliger Hühnerstall
  - zwei Holzlager
  - Abstellraum für Gartengeräte
  - Lagerraum
- zwei Carports
- zum Haus gehörendes Grundstück zur Größe von 3867 m<sup>2</sup>
- Weide als separat liegendes Flurstück zur Größe von 2287 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett**

## Alles zum Standort

Winkelsett besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit rund 508 Einwohnern durch eine ruhige und naturnahe Lebensqualität, die insbesondere Familien ein behagliches Zuhause inmitten einer harmonischen Agrarlandschaft bietet. Die überschaubare Größe des Ortes schafft ein vertrauensvolles Miteinander und eine sichere Umgebung, die Raum für Geborgenheit und gemeinschaftliches Aufwachsen schenkt. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die nahegelegenen Zentren Harpstedt und Oldenburg, die vielfältige Infrastruktur und Arbeitsmöglichkeiten bereithalten.

Die unmittelbare Umgebung von Winkelsett lädt Familien zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein: Sportbegeisterte finden in nur wenigen Gehminuten Zugang zu lokalen Sportvereinen wie dem Schützenverein Reckum-Winkelsett, die zu gemeinschaftlichem Engagement und Bewegung an der frischen Luft einladen. Die Nähe zu Haltestellen wie der Bushaltestelle Winkelsett, die in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für den Alltag.

Bildungseinrichtungen sind für Familien von zentraler Bedeutung, und hier überzeugt die Region mit einer Auswahl an Kindergärten und Schulen in Harpstedt und Umgebung. Diese Einrichtungen bieten eine solide Grundlage für die frühkindliche und schulische Entwicklung in einer vertrauten und unterstützenden Atmosphäre. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sichergestellt.

Für Familien, die Wert auf ein naturnahes und gemeinschaftliches Wohnumfeld legen, eröffnet Winkelsett eine einzigartige Lebensqualität, die Ruhe und Geborgenheit mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen harmonisch verbindet.

**Objektnummer: 26293014 - 27243 Winkelsett**

## 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: 26293014 - 27243 Winkelsett**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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