

Apen – Godensholt

Ihre Chance zur Neugestaltung – Umnutzung in Wohnen möglich

Property ID: 25026021b

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 279.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • LAND AREA: 1.317 m²

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

At a glance

Property ID	25026021b
Living Space	ca. 155 m²
Year of construction	1952
Type of parking	5 x Garage

Purchase Price	279.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 68 m²
Commercial space	ca. 252 m²
Rentable space	ca. 475 m²

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	395.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1952

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

The property



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

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

A first impression

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet auf ca. 475 m² vermietbarer Fläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Ca. 1952 erbaut und derzeit in zwei Gewerbeeinheiten sowie eine Wohneinheit unterteilt, eröffnet es vor allem Investoren und Projektentwicklern die Möglichkeit, durch Umnutzung attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Die Umnutzung ist baurechtlich verfahrensfrei und bedarf keinen weiteren Bauantrag. Entsprechende Gespräche wurden bereits mit dem Bauamt geführt. Abhängig von Planung und Genehmigung ist sogar mehr möglich. Durch die Umnutzung könnten ca. 33.600 Euro jährliche Nettomieteinnahmen erreicht werden.*

Die Gewerbeeinheiten umfassen insgesamt ca. 252 m² und wurden zuvor als Gaststätte und Einkaufsmarkt genutzt. Die Gaststätte verfügt einen Wasseranschluss für eine potenzielle Küche sowie über sanitäre Anlagen. Der ehemalige Einkaufsmarkt verfügt ebenfalls über eine Küche sowie weitere Wasseranschlüsse.

Die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 155 m², verteilt auf sechs Zimmer. Das Tageslichtbad wurde ca. 2015 saniert.

Die Nutzfläche beläuft sich auf ca. 68 m². Dazu zählen drei massiv gebaute Einzelgaragen sowie der nicht ausgebaute Spitzboden. Zwei weitere Fertiggaragen sind ebenfalls vorhanden.

Zudem ist das Haus teilweise unterkellert. Im Keller befindet sich die Gasheizung für die beiden Gewerbeeinheiten. Die Gasheizung für die Wohneinheit befindet sich auf dem Spitzboden.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und erarbeiten für Sie sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

* Modellhochrechnung (ca. 400 m² Wohnfläche und 7 €/m²) anhand vergleichbarer

Inserate. Keine Garantie oder Gewähr.

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

Details of amenities

- leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus
- aktuell zwei Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit
- Umgestaltung der Gewerbeeinheiten in mindestens zwei Wohneinheiten möglich
- Grundstücksgröße ca. 1.317 m²
- Baujahr ca. 1952
- aktuelle Wohnfläche ca. 155 m²
- aktuelle Gewerbefläche ca. 252 m²
- Nutzfläche ca. 68 m²
- vermietbare Fläche insgesamt ca. 475 m²
- mehrere An-/Umbauten in den darauffolgenden Jahrzehnten
- fünf Garagen, davon 2 Fertiggaragen und 3 Garagen in massiver Bauweise
- eine Garage erwirtschaftet aktuell eine Nettokaltmiete p. a. von ca. 300 Euro
- getrennte Strom-/Wasser- und Gaszähler für Gewerbe und Wohnen
- zwei Gasheizungen jeweils ca. aus dem Jahr 1999 (1x Wohnen, 1x Gewerbe)
- Bad der Wohneinheit ca. 2015 erneuert

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

All about the location

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Ortschaft Godensholt im schönen Landkreis Ammerland. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus. Die umgebenden Grünflächen bieten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern und mehreren Gewerbebetrieben.

In weniger als zehn Minuten erreichen Sie mit dem Pkw sowohl Apen als auch Barßel. Dort befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Des Weiteren sind dort auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen ansässig.

Die Anbindung zur Autobahn A 28 ist dabei nur circa zehn Minuten entfernt. Darüber erreichen Sie die größeren Städte wie Oldenburg oder Leer mit dem Pkw etwa 30 bis 40 Minuten, welche ebenfalls über diverse Einkaufsmöglichkeiten oder auch kulturelle Angebote verfügen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell verfügbar. Mehrere Busanbindungen bringen Sie in die umliegenden Ortschaften. Sowohl Ocholt als auch Augustfehn verfügen zudem über eine Zuganbindung, welche Sie ebenfalls ins Richtung Emden oder Oldenburg bringt.

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 395.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

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 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.

Property ID: 25026021b - 26689 Apen – Godensholt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com