

Saterland

# Wohnkomfort auf einer Ebene für 425.000 € VHB

Property ID: 26026003a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 777 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26026003a - 26683 Saterland**

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

Property ID: 26026003a - 26683 Saterland

## At a glance

Property ID	26026003a	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 134 m <sup>2</sup>	House	Bungalow
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	3	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2014	Usable Space	ca. 51 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26026003a - 26683 Saterland

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	41.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.01.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26026003a - 26683 Saterland

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Property ID: 26026003a - 26683 Saterland**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26026003a - 26683 Saterland**

## **Details of amenities**

- 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

**Property ID: 26026003a - 26683 Saterland**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26026003a - 26683 Saterland**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26026003a - 26683 Saterland**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**J rome Liebert**

---

**Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg**

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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