

Wiefelstede / Lehe - Lehe

# Ferienidylle pur – charmantes Wochenendhaus sucht neue Eigentümer

CODE DU BIEN: 25026067A



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

**PRIX D'ACHAT: 169.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 627 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026067A	Prix d'achat	169.000 EUR
Surface habitable	ca. 56 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison de vacances
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	Charpente en bois
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Cheminée
Année de construction	1995		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.12.2035	Consommation d'énergie	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 04403 - 91 19 70

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

**CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## Une première impression

Sie wünschen sich Erholung in ruhiger, naturnaher Umgebung? Dann sind Sie hier genau richtig.

Gerne heißen wir Sie herzlich willkommen im Feriengebiet Seepark Lehe.

In ruhiger Lage, ohne Durchgangsverkehr oder Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit, haben Sie die Möglichkeit, dieses charmante Ferienhaus im privaten Seepark Lehe zu erwerben. Das Wochenendhaus wurde 1995 errichtet und befindet sich auf einem ca. 657 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Insgesamt erstreckt sich das Objekt im Innenbereich auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Die Raumaufteilung umfasst eine Küche mit Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Bad mit Dusche und WC. Der Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden – ideal für entspannte Tage mit Familie und Freunden.

Erweitert werden die Flächen im Außenbereich durch eine Gartenanlage mit diversen Sitzmöglichkeiten, Terrasse, Carport und Schuppen. Zusätzlich steht Ihnen eine separate Blockhütte zur Verfügung – ideal zur Unterbringung von Geräten, Gartenstühlen und weiterer Ausstattung. Ein Feuerunterstand rundet das Angebot ab und schafft eine angenehme Atmosphäre für den Ausklang des Tages. Zusätzliche Parkmöglichkeiten stehen über eine gemeinschaftliche Parkfläche zur Verfügung, welche sich direkt am Eingang des Parks befindet.

Das Haus ist auf dem Grundstück östlich platziert. Die Terrasse sowie die großen Fensterflächen sind in süd-westlicher Richtung zum Garten ausgerichtet und sorgen für eine angenehme Lichtstimmung – besonders in den Nachmittags- und Abendstunden.

Der Badensee im Seepark lädt zu diversen Aktivitäten ein. Ob das Liegen am Strand, Schwimmen, Stand-Up-Paddling oder ein ruhiger Spaziergang – hier wird jeder auf seine Kosten kommen.

Weitere technische Informationen stellen wir Ihnen im Zuge Ihrer Anfrage zur Verfügung.

Sollte dieses Objekt bereits Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns sehr gerne. Nach Absprache freuen wir uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Bitte beachten Sie, dass wir für die Beantwortung Ihrer Anfrage Ihren Namen, Anschrift, E-Mail-Adresse sowie Telefonnummer benötigen.

**CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## Détails des commodités

- ruhige Lage im Feriengebiet
- Grundstücksgröße 627 m<sup>2</sup>
- ca. 56 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Holzbauweise
- Fertigstellung ca. 1995
- Kaminofen und Wärmepumpe (Klimagerät)
- Vergleichbare Objekte im Seepark Lehe werden zwischen 70-80 Euro pro Nacht vermietet

**CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## Tout sur l'emplacement

Diese besondere Immobilie befindet sich in der Gemeinde Wiefelstede in optimaler Lage im Feriengebiet Seepark Lehe.

Wiefelstede, mit seinen vielen kleinen Ortschaften, liegt inmitten der reizvollen Parklandschaft des Ammerlandes nahe Oldenburg, Bad Zwischenahn und Rastede. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in etwa 5-10 Minuten mit dem Auto - oder auch bequem mit dem Fahrrad.

Auch eine ausgedehnte Fahrradtour durch die Radregion Ammerland ist möglich. Hier warten unter zahlreiche Routen wie die Wallheckenroute in Wiefelstede, die Moorroute in Bad Zwischenahn aber auch die Rhododendronroute in Westerstede auf Sie. Weitere Highlights sind unter anderem der Park der Gärten sowie das Bad Zwischenahner Meer aber auch der Rhododendronpark Hobbie sowie die Gristeder Büsche inklusive des Rhodoparks Gristede. Auch die Nordsee ist mit Ihrer geringen Distanz zum Jadebusen in Dangast schnell erreicht.

**CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## Plus d'informations

**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. 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.

**CODE DU BIEN: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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