

Winkelsett

Einfamilienhaus mit gepflegten Nebengebäuden in idyllischer Alleinlage

CODE DU BIEN: 26293014



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 6.228 m²

CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

- 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: 26293014 - 27243 Winkelsett

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26293014	Prix d'achat	259.000 EUR
Surface habitable	ca. 92 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1988	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Autre		

CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	126.11 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

La propriété



CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde 1988 errichtet und präsentiert sich in einem guten Erhaltungszustand. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von circa 92 m² 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 m². Zum Haus gehört ein Bereich mit rund 3.867 m², 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 m², 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.

CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

Détails des commodités

- 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 m²
- Weide als separat liegendes Flurstück zur Größe von 2287 m²

CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26293014 - 27243 Winkelsett

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 vorbehaltenlich 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: 26293014 - 27243 Winkelsett

Contact

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

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

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

www.von-poll.com