

Edeweicht – Klein Scharrel

# Einzigartiges Haus mit stilvollem Charme und großem Potenzial

????????? ??????????: 23026035A



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

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 174,51 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 1.002 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ??? ??????

???????? ??????????	23026035A
????????????	ca. 174,51 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	4
?????????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ?????????????	1977
????? ?????????????	2 x ??????

????? ???????	325.000 EUR
??????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	???????
????????????	ca. 257 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	227.40 kWh/m²a
???????????????	20.08.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ?????????



????????? ??????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ?????????



???????? ?????????: 23026035A - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ?????????



???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ?????????



???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ?????????



???????? ?????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ?????????



???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ?????????



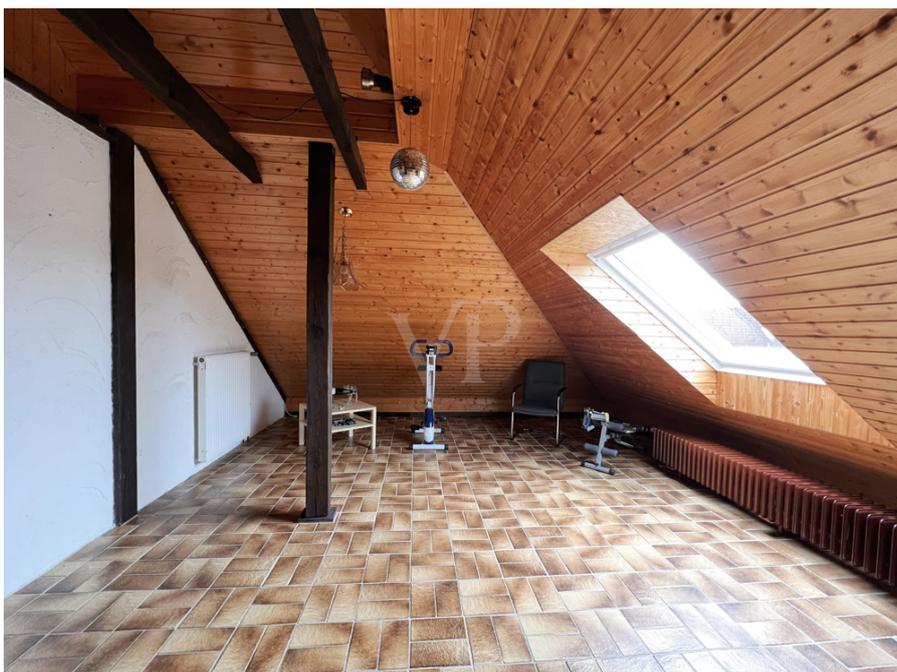
???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ?????????



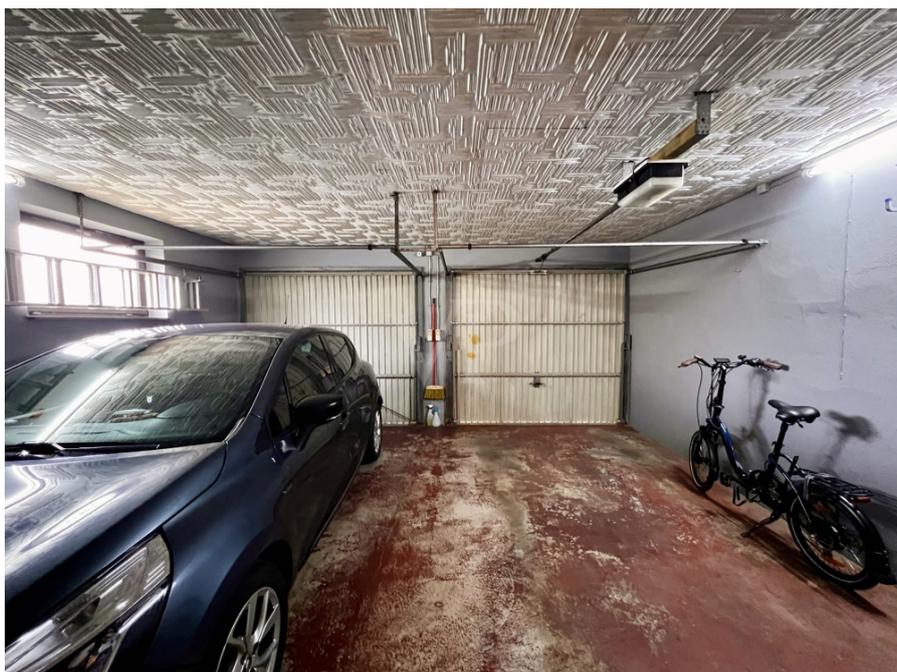
???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ?????????



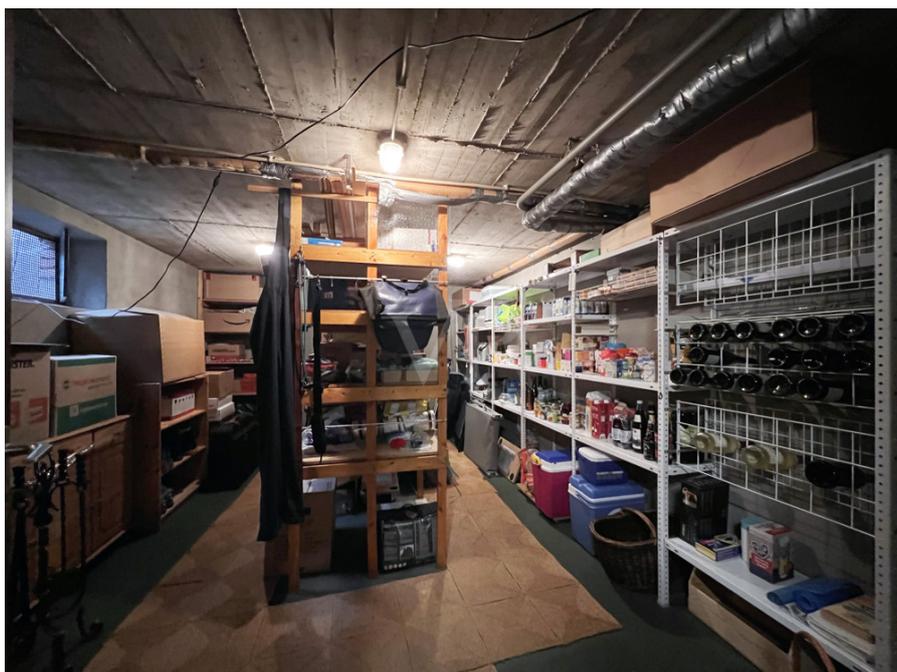
???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edewecht – Klein Scharrel

?? ?????????



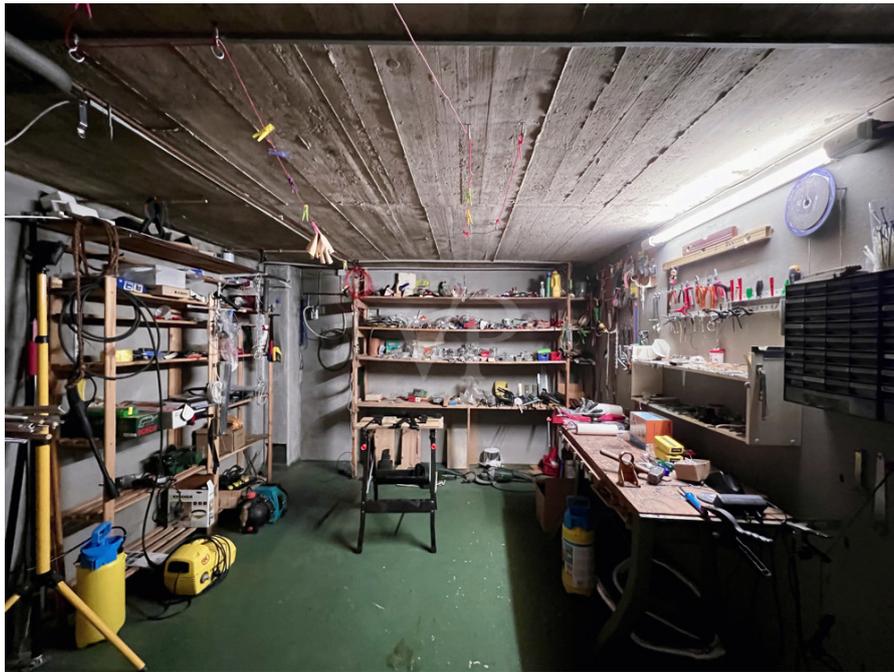
???????? ?????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ?????????



???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 mit einer Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1002 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet viel Potenzial und ist ideal geeignet für Käufer, die ihr eigenes Traumhaus nach ihren individuellen Vorstellungen gestalten möchten. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich sowie das Kaminzimmer, die viel Platz für gemütliche Stunden mit der Familie bieten. Der offene Schnitt und die großen Fenster schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Zudem gibt es hier auch eine geräumige Küche und ein Badezimmer. Ein Highlight des Hauses ist die große Ausbaureserve im Dachgeschoss. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Haus den eigenen Bedürfnissen anzupassen. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Weiterhin gibt es eine große Terrasse, auf der man die Sonnenstunden entspannt genießen kann. Der großzügige Garten bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zu gemütlichen Grillabenden oder Spielen mit der Familie ein. Das Haus bietet viel Nutzfläche, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Neben der Wohnfläche gibt es auch ausreichend Stauraum in Kellerräumen und zwei Geräteschuppen. Hier können beispielsweise Fahrräder, Gartengeräte oder sonstige Utensilien untergebracht werden. Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig, womit es ideal für handwerklich begabte Käufer ist, die ihre eigenen Ideen umsetzen möchten. Mit etwas Arbeit und Liebe zum Detail lässt sich hier ein traumhaftes Zuhause schaffen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen und Ihnen einen Eindruck von all ihren Möglichkeiten zu vermitteln. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ort Klein Scharrel, eingebettet in die sanfte Landschaft des Ammerlandes in Niedersachsen, Deutschland. Die Straße erstreckt sich durch eine ruhige und freundliche Wohngegend, die von grünen Wiesen, gepflegten Gärten und Bäumen gesäumt wird. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre aus, in der sich Einwohner und Besucher gleichermaßen willkommen fühlen. Die Häuser entlang der Straße sind hauptsächlich Einfamilienhäuser, die eine harmonische Symbiose aus traditioneller Architektur und modernem Wohnkomfort bieten. Einige Schritte entfernt erstrecken sich idyllische Wege, die sich hervorragend für Spaziergänge und Fahrradtouren durch die reizvolle Natur des Ammerlandes eignen. Die Umgebung ist auch für ihre zahlreichen Seen und Moore bekannt, die Naturliebhaber und Vogelbeobachter gleichermaßen ansprechen. Die Immobilie profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage, die eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Pendler haben die Möglichkeit, bequem in die nahegelegenen Städte Oldenburg oder Bad Zwischenahn zu gelangen. Gleichzeitig bietet die Lage jedoch eine ruhige und abgeschiedene Umgebung, die eine willkommene Flucht aus dem hektischen Stadtleben darstellt. Zusammenfassend bietet die Lage eine attraktive Wohngegend inmitten einer reizvollen Landschaft, die ein angenehmes und erholsames Lebensumfeld schafft.

??????? ???????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 227.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 23026035A - 26188 Edeweicht – Klein Scharrel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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