

Friesoythe / Edewechterdamm

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit Wärmepumpe & PV-Anlage

????????? ??????????: 25026042



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 635 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

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

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026042	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 162 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2022
??????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1996	?????????????	ca. 39 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	WC ??????????????, ???????

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

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

???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???????????????? ????????????	BEDARF
????????????? ???????????????? ???????? ???	03.08.2035	?????? ?????? ????????????	27.64 kWh/m <sup>2</sup> a
???? ???????????	?????? ????????????? ???? / ?????	???????????? ???????????? ??????????	A+
		???? ????????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1996

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ?????????



??????? ???????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ????????



??????? ???????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ????????



??????? ???????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ????????



??????? ???????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ????????



???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ?????????



???????? ?????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ????????



??????? ???????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ????????



??????? ???????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0441 - 99 84 05 0

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

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

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

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses attraktive Einfamilienhaus, ca. aus dem Jahr 1996, bietet auf rund 162m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Haus befindet sich auf einem ca. 635m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch eine moderne Haustechnik und solidem Gesamtzustand. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung – ideal für Wohnen, Arbeiten und Familie.

Besonderes Augenmerk verdient die moderne Wärmepumpe, die in Kombination mit der PV-Anlage zur Größe von ca. 12,78 kWp für energieeffizientes und zukunftssicheres Wohnen sorgt – ein großer Pluspunkt in Zeiten steigender Energiekosten. Beides wurde ca. 2022 installiert.

Das gepflegte und nahezu vollständig umfriedete Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenfreunde, Spielbereiche oder gemütliche Stunden auf der Süd-West-Terrasse.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns jetzt. Wir vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

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

- ruhige Wohnlage im verkehrsberuhigten Bereich
- schnelle Anbindung in Richtung Friesoythe, Edewecht oder Oldenburg
- Grundstücksgröße ca. 635 m<sup>2</sup>
- massiv gebautes Einfamilienhaus
- Wohnfläche ca. 162 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 39 m<sup>2</sup>
- fünf Zimmer (ein Zimmer im DG wurde geteilt)
- Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Laminat
- doppelverglaste Kunststofffenster
- massive Garage mit elektrischem Tor
- weiterer Stellplatz vor dem Haus
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Umrüstung auf Wärmepumpe ca. 2022
- PV-Anlage mit ca. 12,78 kWp ca. aus dem Jahr 2022
- Sauna im Spitzboden
- Notstromgenerator

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

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

Dieses Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Wohnsiedlung innerhalb der Ortschaft Edewechterdamm, einem Ortsteil der Stadt Friesoythe im Landkreis Cloppenburg. Die Ortschaft verfügt u.a. über zwei Tankstellen, eine Grundschule, einen Sportverein und eine Kirche.

Die Stadt Friesoythe sowie die Ortschaft Edeweicht sind nur ca. zehn Minuten mit dem Pkw entfernt und bieten eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote sind schnell erreichbar.

Auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut – über die direkte Anbindung an die Bundesstraße B401 gelangen Sie zügig in Richtung Oldenburg oder auch Papenburg. Oldenburg verfügt über die Autobahnanbindungen A28 und A29, welche Sie weiter in Richtung Nordseeküste oder Bremen bringen. Die nächsten Zuganbindungen befinden sich ebenfalls in Oldenburg oder im ca. 20 Minuten entfernten Ochholt.

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25026042 - 26169 Friesoythe / Edewechterdamm

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

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

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg  
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0  
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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