

Saterland – Ramsloh

# Großes Einfamilienhaus auf schönem Grundstück in Ramsloh

????????? ??????????: 25026051a



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

????? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 241 m<sup>2</sup> • ????????: 7 • ?????? ????: 903 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

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

????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25026051a
???????????	ca. 241 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
????????????? ????	6
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1995
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ??????????????, 1 x ???????

????? ????????	419.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????	ca. 31 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ??????

????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

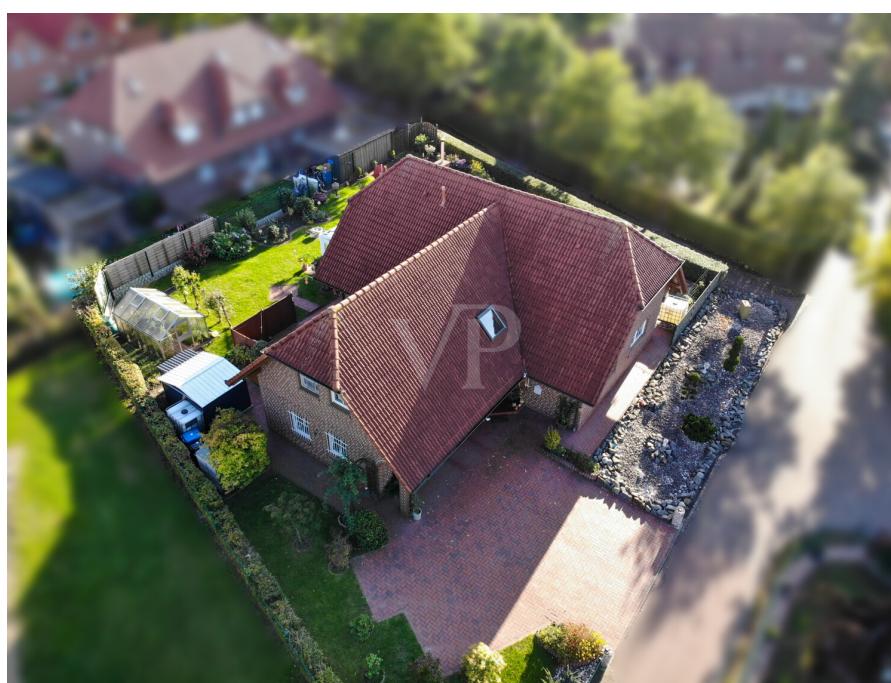
## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	04.10.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	78.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	1995
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

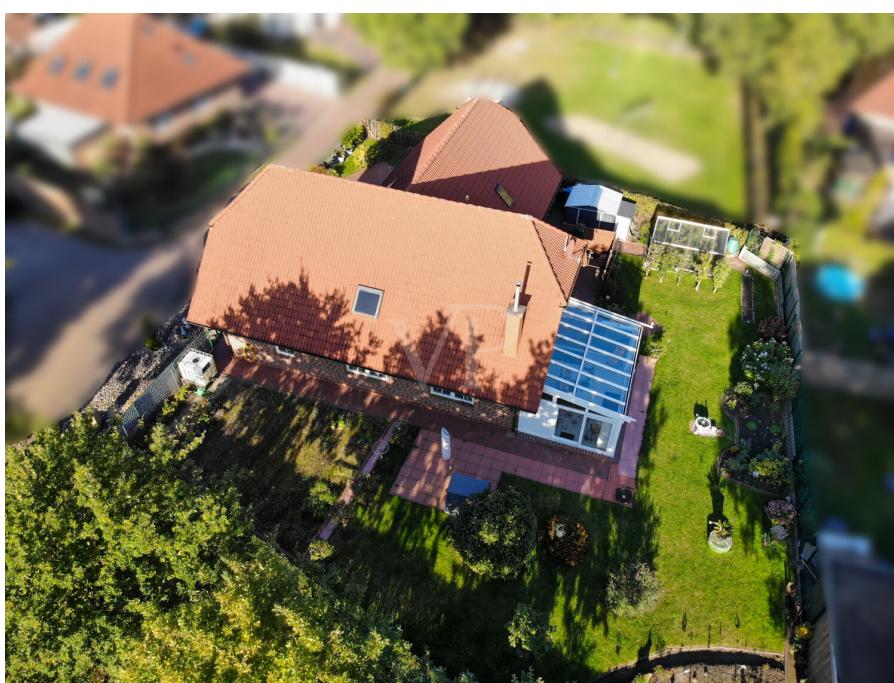
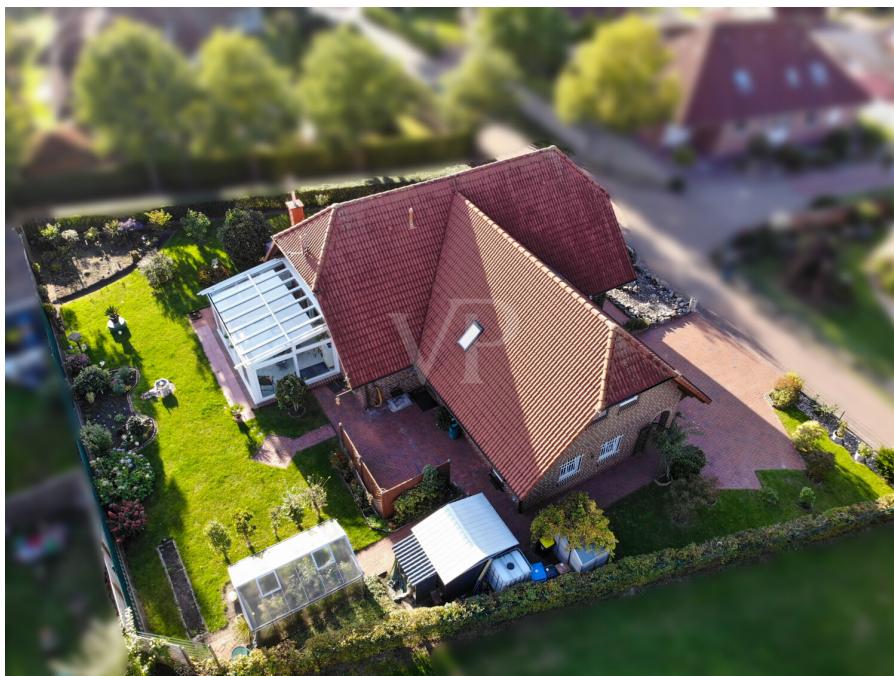
???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ???????



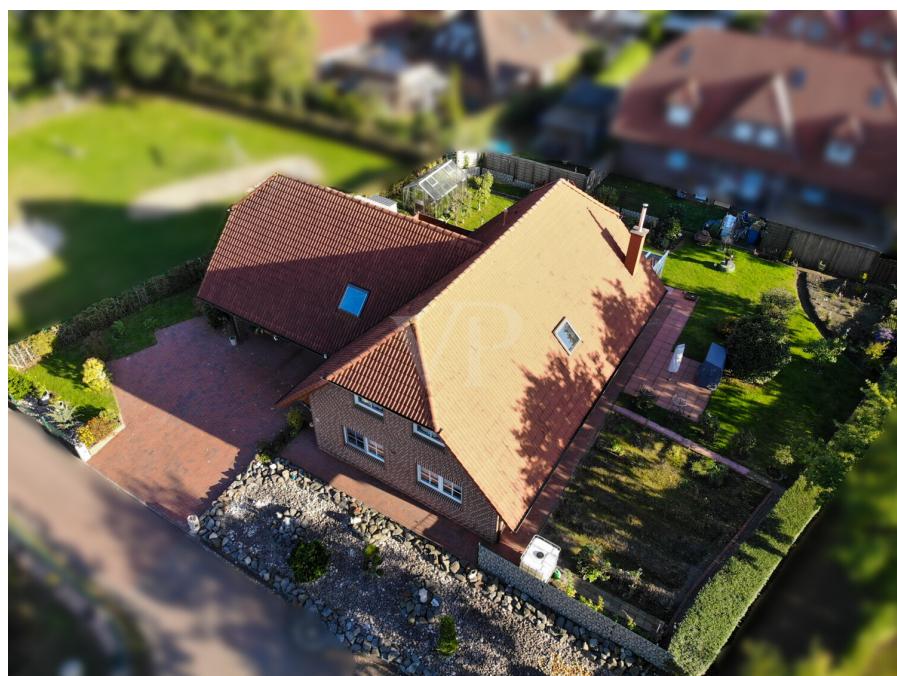
???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ???????



???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ??????



???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ???????



???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ???????



???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ???????



???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ???????



????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ????????



????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ????????



????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

## ??? ????? ????????

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In einer ruhigen Wohnsiedlung erwartet Sie ein charmantes Einfamilienhaus mit großzügiger Raumauflistung und einem schönen Grundstück. Das Haus wurde ca. 1995 auf einem rund 903 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 241 m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, sodass das Haus ausreichend Platz und Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Hinzu kommen zwei Tageslichtbäder. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einer Dusche ausgestattet, während das Bad im Dachgeschoss über eine Dusche und eine Wanne verfügt. Aufgrund der Raumauflistung, der großzügigen Wohnfläche und der Anzahl der Bäder wäre auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus möglich.

Besonderes Augenmerk verdient der beheizbare Wintergarten, der ganzjährig als Rückzugsort genutzt werden kann. Ein großzügiger Garten sowie zwei Geräteschuppen runden das Gesamtpaket ab.

Die Nutzfläche beträgt ca. 31 m<sup>2</sup>. Es stehen eine Einzelgarage und eine Werkstatt zur Verfügung.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2012 beheizt.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses und kontaktieren Sie uns jetzt. Wir vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen.

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.

????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

## ???????????????? ??? ????????

- ruhige Wohnlage in Tempo-30-Zone
- diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs vor Ort
- schnelle Anbindung in Richtung Leer, Westerstede und Oldenburg
- Grundstücksgröße ca. 903 m<sup>2</sup>
- umfriedetes Grundstück
- massiv gebautes Einfamilienhaus
- Wohnfläche ca. 241 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus ca. 213 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 28 m<sup>2</sup> beheizter Wintergarten
- Nutzfläche ca. 31 m<sup>2</sup>
- sieben Zimmer inklusive Wohnzimmer
- Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat, Kork und Teppichboden
- Kaminofen im Wohnzimmer und Wintergarten
- beheizbarer Wintergarten mit Süd-Ost-Ausrichtung
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Gasheizung ca. aus dem Jahr 2012
- massive Einzelgarage mit Werkstatt
- zwei weitere Stellplätze vor dem Haus

????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

## ??? ??? ??? ??????????

Ramsloh ist mit rund 5.500 Einwohnern der zentrale Ortsteil der Gemeinde Saterland im Landkreis Cloppenburg. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Familien profitieren vom Laurentius-Siemer-Gymnasium sowie von der Haupt- und Realschule Saterland. Zudem ist dort das mittelständische Unternehmen Waskönig + Walter Kabel-Werk GmbH & Co. KG mit ca. 600 Mitarbeitenden angesiedelt, welches sich als zuverlässiger Arbeitgeber darstellt.

Ramsloh ist über die Bundesstraße B72 verkehrstechnisch hervorragend angebunden – die Städte Cloppenburg, Oldenburg und die ostfriesische Küste sind schnell erreichbar. Zudem verläuft die Bahnstrecke Cloppenburg–Ocholt durch den Ort, was zusätzliche Mobilität bietet.

Die umliegende Landschaft mit Mooren, Flussläufen und dem Naturschutzgebiet Esterweger Dose lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung ein. Damit vereint Ramsloh ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung mit einer soliden Versorgung und guten Verkehrsanbindungen.

???????? ?????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 78.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25026051a - 26683 Saterland – Ramsloh

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

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

Karl Liebert & 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)

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

---

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