

Wiefelstede / Lehe - Lehe

# Ferienidylle pur – charmantes Wochenendhaus sucht neue Eigentümer

Codice oggetto: 25026067A



PREZZO D'ACQUISTO: 169.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 627 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026067A
Superficie netta	ca. 56 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	169.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.12.2035</b>	Consumo energetico	<b>101.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2019</b>

Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La proprietà



Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La proprietà



Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La proprietà



Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La proprietà



Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La proprietà



Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La proprietà



Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## Una prima impressione

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 Badesee 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.**

**Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 25026067A - 26215 Wiefelstede / Lehe - Lehe**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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