

Rastede - Rastede I

Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Codice oggetto: 26026038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,2 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

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

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26026038
Superficie netta	ca. 83,2 m ²
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	319.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	132.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

La proprietà



Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

La proprietà



Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

La proprietà



Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

La proprietà



Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

La proprietà



Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

La proprietà



Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

La proprietà



Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

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

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

Una prima impressione

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger, zugleich zentrumsnaher Lage von Rastede.

Bereits der helle, bepflanzte und glasüberdachte Eingangsbereich vermittelt einen gepflegten und einladenden ersten Eindruck. Dieser setzt sich im freundlich gestalteten, ebenfalls hellen und bepflanzten Hausflur fort.

Auf rund 83,20 m² Wohnfläche verbindet die Wohnung eine großzügige Raumaufteilung mit einem zeitgemäßen, offenen Wohnkonzept. Im Rahmen umfassender Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde sie 2021/2022 grundlegend neugestaltet. Der offen angelegte Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein besonders großzügiges Raumgefühl.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen geräumigen Flurbereich mit maßgefertigten Einbauten im Flur und Schlafzimmer. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen geschützten Rückzugsort.

Die nachgewiesenen Investitionen in Umbau, Sanierung und Ausstattung belaufen sich auf insgesamt rund 99.000 Euro. Dazu zählen unter anderem die hochwertige Einbauküche, Schreinerarbeiten, Innentüren, Bodenbeläge, erneuerte Heizkörper einschließlich Handtuchheizkörper, Sanitär- und Elektroarbeiten sowie weitere aufeinander abgestimmte Ausstattungsdetails.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit einem der Wohnung zugeordneten Sondernutzungsrecht. Das bestehende Mietverhältnis endet zum 30.09.2026, sodass die Wohnung ab dem 01.10.2026 zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung steht.

Die Immobilie eignet sich damit gleichermaßen für anspruchsvolle Eigennutzer wie für Kapitalanleger, die eine umfassend modernisierte Wohnung in gefragter Lage von Rastede suchen.

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

Dettagli dei servizi

ECKDATEN UND GEBÄUDE

- Ca. 83,20 m² Wohnfläche mit großzügiger und zeitgemäßer Raumaufteilung
- 3 Zimmer mit offenem Küchenbereich, Badezimmer und Diele
- Wohnung im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre
- Heller, bepflanzter und glasüberdachter Hauseingang mit gepflegtem Hausflur
- Umfassend modernisiert in den Jahren 2021/2022
- Nachgewiesene Investitionen in Umbau, Sanierung und Ausstattung von rund 99.000 Euro

WOHNEN UND AUSSTATTUNG

- Großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Eiche-Landhausdielen in den Wohn- und Schlafbereichen sowie in der Diele
- Balkon mit Zugang vom Wohnbereich
- Schlafzimmer und weiteres flexibel nutzbares Zimmer
- Erneuerte Innentüren, Elektroinstallation und Heizkörper

KÜCHE, BAD UND EINBAUTEN

- Hochwertige Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten und BORA-Kochfeldabzug
- Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer und Flurbereich
- Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Fußbodenheizung
- Erneuerte Sanitärinstallationen und maßgefertigte Badmöbel

NEBENFLÄCHEN UND STELLPLATZ

- Separater Kellerraum und gemeinschaftlicher Trockenraum
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 B mit zugeordnetem Sondernutzungsrecht
- Gemeinschaftlich nutzbarer Außenbereich mit Sitzmöglichkeit

ÜBERGABE UND VERFÜGBARKEIT

- Das bestehende Mietverhältnis endet zum 30.09.2026
- Bezugsfreie Übergabe voraussichtlich ab dem 01.10.2026
- Geeignet zur Eigennutzung oder anschließenden Neuvermietung
- Übergabe nach individueller Vereinbarung

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, zugleich zentrumsnaher Lage von Rastede. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Ein Supermarkt liegt etwa 160 Meter, eine Bäckerei rund 180 Meter und die nächste Bushaltestelle am Marktplatz ungefähr 250 Meter entfernt. Auch eine Apotheke, ärztliche Versorgung und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im nahen Umfeld.

Das Rasteder Ortszentrum ist etwa 670 Meter entfernt. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von rund 780 Metern und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Über die nahe gelegene A29 bestehen zudem gute Verbindungen nach Oldenburg, in das weitere Ammerland und in Richtung Nordseeküste.

Rastede verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Schlosspark, das Freibad und weitere Naherholungsangebote sind gut erreichbar. Darüber hinaus bereichern regelmäßig stattfindende Märkte, Musik- und Kulturveranstaltungen sowie saisonale Angebote wie die Lichternacht und das Weihnachtsdorf das gesellschaftliche Leben in Rastede.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die kurze Wege, eine gute Verkehrsanbindung und zugleich ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Codice oggetto: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26026038 - 26180 Rastede - Rastede I

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com