

Saterland

# Neuwertiger Bungalow mit hochwertiger Ausstattung

*Codice oggetto: 26026003*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 134 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 777 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland**

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

**Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26026003	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 134 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a padiglione		
Vani	4		
Camere da letto	3		
Bagni	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Anno di costruzione	2014	Stato dell'immobile	Come nuovo
Garage/Posto auto	2 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 51 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	41.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.01.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland**

## Una prima impressione

Dieser neuwertige Winkelbungalow, ca. 2014 erbaut, überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Auf einem 777 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie ebenerdiges Wohnen mit Komfort und Extras – ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Der Bungalow bietet eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Kochbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Die maßgefertigte Einbauküche mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen.

Die Bodenbeläge umfassen Vinyl sowie Fliesen und wurden teilweise ca. 2022 erneuert. Auch die Zimmertüren wurden ca. 2022 erneuert. Das schöne Tageslichtbad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Große, teils bodentiefe Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen für helle Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Neben der Gasheizung aus dem Baujahr 2024 wurde ein moderner Hybrid-Ofen installiert, der sich bequem per App steuern lässt und über eine Wärmeluftverteilung für bis zu vier Räume verfügt.

Der Spitzboden wird aktuell als Lagerfläche genutzt, bietet jedoch mögliche Ausbaureserven. Aufgrund der vorteilhaften Dachneigung lassen sich mehrere geräumige Räume gestalten.

Eine Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren bietet ausreichend Stellplatz. Zwei Starkstromanschlüsse ermöglichen zudem vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa

durch Nachrüstung einer PV-Anlage mit Wallbox.

Insgesamt ist dies ein modernes Zuhause in ruhiger Lage mit vielen Extras, in das Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Weiterführende Informationen und Bildmaterial stellen wir Ihnen nach Eingang Ihrer Kontaktanfrage zur Verfügung. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE steht Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeitet für Sie wettbewerbsstarke Angebote.

**Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland**

## Dettagli dei servizi

- ruhige Siedlungslage im Saterland
- Grundstücksgröße ca. 777 m<sup>2</sup>
- größtenteils eingezäuntes Grundstück
- neuwertiger Winkelbungalow
- Baujahr ca. 2014
- Wohnfläche ca. 134 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 51 m<sup>2</sup>
- insgesamt vier Zimmer inkl. Wohn-/Kochbereich
- Spitzboden als Ausbaureserve oder Lagerfläche
- maßgefertigte Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen E-Geräten
- Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen, teilweise ca. 2022 erneuert
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Kunststofffenster Dreifachverglasung, teilweise bodentief
- Hybrid-Ofen (Holz/Pellets) ca. 2024 eingebaut, per App steuerbar
- zusätzliche Warmluftverteilung für bis zu vier Räume
- Zimmertüren ca. 2022 erneuert
- Klimaanlage im Wohnbereich
- TV-Anschluss in jedem Zimmer + Bad
- Gasheizung aus dem Baujahr
- Terrassenüberdachung ca. 2022 erbaut
- Drainage ca. 2023 verlegt
- Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren
- zwei Starkstromanschlüsse in der Garage
- Transportlift in der Garage für Zugang ins Dachgeschoss
- Nachrüstung PV-Anlage + Wallbox möglich
- Nichtraucherhaus und haustierfreier Haushalt

**Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage im Saterland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer soliden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, Wiesen- und Fehnlandschaften sowie zahlreichen Rad- und Spazierwegen entlang von Kanälen und Feldern – ideal für alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre schätzen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind innerhalb der Gemeinde gut erreichbar. Das Saterland bietet zudem ein aktives Vereinsleben, Sporteinrichtungen sowie Gastronomieangebote und sorgt damit für eine hohe Lebensqualität – besonders für Familien und Ruhesuchende.

Über die nahegelegene B72 besteht eine schnelle Anbindung in Richtung Cloppenburg und Leer. Die Autobahn A28 ist in kurzer Zeit erreichbar und bindet die Region an das überregionale Straßennetz an. Der Flughafen Bremen liegt etwa eine Autostunde entfernt und ermöglicht nationale wie internationale Reisen.

**Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland**

## 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.

**Codice oggetto: 26026003 - 26683 Saterland**

## 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)