

*****Zwei Häuser, ein Preis und ein herrliches Grundstück*****



Objekt-Nr. AFP-00437

Verkauf: 320.000 €

Ansprechpartner:

Dieter Viol

Telefon: 04955 9269800

Mobil: 0176 39030839

26676 Barßel

Niedersachsen

Baujahr	1960
Grundstücksfläche	2.843,00 m ²
Zimmer	9,00

Wohnfläche	220,00 m ²
Energieträger	Gas
Übernahme	nach Absprache



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektart: Zwei Häuser auf einem Grundstück

Grundstücksfläche: ca. 2.843 m²

Kaufpreis: Auf Anfrage

Beschreibung des Anwesens

Willkommen auf diesem einzigartigen Anwesen, das durch sein herrliches und uneinsehbares Grundstück besticht. Mit einer Fläche von ca. 2.843 m² bietet das Grundstück nicht nur viel Privatsphäre, sondern ist auch perfekt gepflegt. Zwei charmante Häuser befinden sich auf diesem weitläufigen Areal – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Die Kombination aus einem großzügigen Hauptgebäude und einem vermieteten Zweithaus eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Beide Gebäude sind in einwandfreiem Zustand und verfügen über großzügige Außenbereiche.

Haupthaus (Baujahr 1960)

Das Haupthaus bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche eine hervorragende Raumaufteilung mit 5 Zimmern und viel Platz für die ganze Familie. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit der nach Süden ausgerichteten, teils überdachten Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein. Das gesamte Haus wurde über die Jahre sorgfältig gepflegt und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Wohnfläche: ca. 130 m²

Zimmer: 5

Küche: Geräumige Küche mit Platz für einen Essbereich

Badezimmer: Ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC

Kellerräume: 3, ideal für Lagerung und Hobbyräume

Terrasse: Nach Süden ausgerichtet, teils überdacht

Garage und Abstellräume: Zusätzlicher Stauraum und Schutz für Fahrzeuge und Gartengeräte

Baujahr: 1960

Zweites Haus (Baujahr 1996)

Die zweite Immobilie auf dem Grundstück wurde 1996 erbaut und ist langfristig vermietet – eine perfekte Kapitalanlage! Mit ca. 90 m² Wohnfläche auf zwei Etagen bietet dieses Haus ebenfalls eine attraktive Aufteilung mit 4 Zimmern. Der Mieter genießt zudem die Vorzüge eines Carports und den direkten Zugang zum gepflegten Grundstück.

Wohnfläche: ca. 90 m²

Zimmer: 4

Etagen: 2

Carport: Für das Fahrzeug des Mieters

Baujahr: 1996

Miete inkl. kalte Nebenkosten: 591,20 €

Grundstück

Das Grundstück besticht durch seine Größe und die herrliche Gestaltung. Mit einer Fläche von ca. 2.843 m² ist es nicht nur eine grüne Oase der Ruhe, sondern bietet auch viele Nutzungsmöglichkeiten. Es ist vollständig uneinsehbar und ideal für alle, die Privatsphäre schätzen.

Ausstattung

Dieses Anwesen bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnen und einer sicheren Kapitalanlage. Das gepflegte Haupthaus ist perfekt für Familien, während das vermietete zweite Haus für stabile Mieteinnahmen sorgt. Lassen Sie sich von der Großzügigkeit dieses Anwesens und der hervorragenden Lage überzeugen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Energieausweis für die zweite Immobilie ist in Auftrag gegeben und wird umgehend nach Erhalt veröffentlicht.

Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:

Dieter Viol

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0176 – 390 308 39

Mail: Dieter.Viol@afp.immo

Impressum:

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen

Inhaber: Dieter Viol

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Steuernummer: 60/145/00468

USt-ID: DE325427047

Mail: buero@afp.immo

Web: www.afpimmobilien.de

Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.

Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice.

Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: Groenewold Immobilien, Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien sowie die ELOZ Immobilien An-u. Verkauf GbR.

Sie möchten Ihre jetzige Immobilie verkaufen oder vermieten und suchen einen engagierten Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie? Gern bieten wir Ihnen unsere professionelle Dienstleistung an! Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Termin mit uns.

Sonstiges: Wichtiger Hinweis:

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol keine Haftung.

Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben.

Lage

Barßel ist eine idyllische Einheitsgemeinde im Nordwesten Deutschlands, im Landkreis Cloppenburg in Niedersachsen gelegen, die mit ihrer ruhigen Kleinstadtatmosphäre und den hervorragenden Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten eine ideale Wohngegend für Familien darstellt. Die Immobilie befindet sich im Westen des Stadtzentrums, nur 1 km entfernt und ist somit bestens an die Infrastruktur angebunden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit der Zugstation Barßel-Hafen in nur 1,3 km Entfernung, die bequem mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt Apen / Remels A 28 nur 10,3 km entfernt. Für den täglichen Bedarf gibt es eine Bushaltestelle Hafen in 900 m Entfernung, wenige Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Hülle und Fülle in der Nähe vorhanden. Die Supermärkte Netto Marken-Discount, K&K und Markant sind in unmittelbarer Nähe, eine Bäckerei (Glup) und ein Baumarkt (Raiffeisen-Markt) befinden sich ebenfalls in der Nähe.

In puncto Bildung bietet Barßel eine Grundschule, die bequem mit dem Fahrrad erreichbar ist. Für die kleinsten Familienmitglieder gibt es drei Kindergärten in der Nähe. Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gesichert, mit einer Arztpraxis und einer Gynäkologie in der Nähe sowie drei Apotheken in der Umgebung.

Für das leibliche Wohl ist ebenfalls gesorgt. In der Nähe gibt es eine Vielzahl an Restaurants, wie das Restaurant Queen of Texas, Restaurant Pazifik und das Ital. Eis Café Claudio. Auch die kulinarische Versorgung nach Sonnenuntergang wird abgedeckt, mit einer Kneipe in näherer Umgebung.

Für Freizeitaktivitäten bietet Barßel eine Bowlingbahn und ein Museum in der Nähe, sowie eine Vielzahl an Sportvereinen wie den Tennisverein Barßel e.V., Ruderverein Barßel und den STV Barßel e.V. Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz, mit den Naturreservaten Imkehörn und Barger Meer in näherer Umgebung.

Insgesamt ist Barßel eine Gemeinde mit vielen Vorzügen, die vor allem Familien mit Kindern ansprechen wird. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die gute Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie die vielfältigen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten machen Barßel zu einem attraktiven Wohnort.

Courtage

3,57 %

Hinweis: Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,23 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



03-bkd5

Exposé - Galerie



16-bkd5



35-bkd5



04-bkd5

Exposé - Galerie



06-bkd5



07-bkd5

Exposé - Galerie



08-bkd5



10-bkd5

Exposé - Galerie



11-bkd5

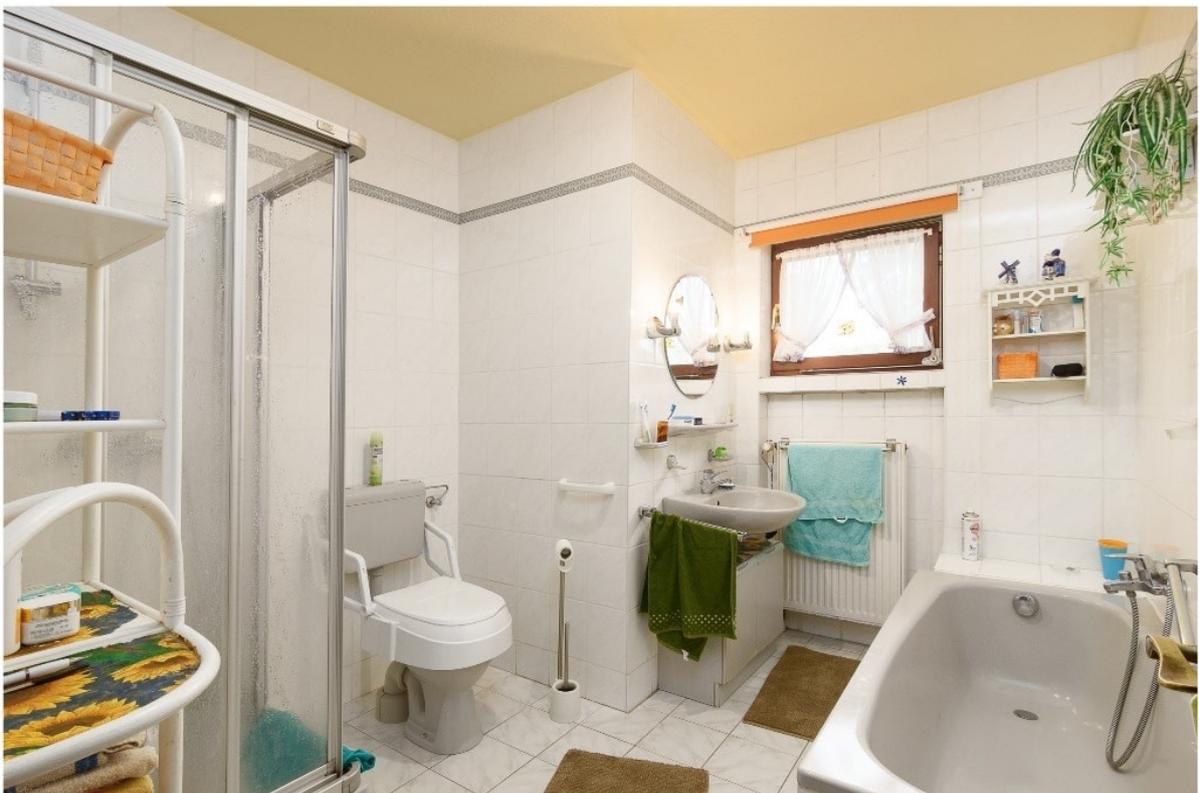


12-bkd5

Exposé - Galerie



13-bkd5



15-bkd5

Exposé - Galerie



17-bkd5



18-bkd5

Exposé - Galerie



19-bkd5



21-bkd5

Exposé - Galerie



23-bkd5



24-bkd5

Exposé - Galerie



25-bkd5



26-bkd5

Exposé - Galerie



29-bkd5



30-bkd5

Exposé - Galerie



31-bkd5



32-bkd5

Exposé - Galerie



33-bkd5



34-bkd5

Exposé - Galerie



37-bkd5



38-bkd5

Exposé - Galerie



39-bkd5



40-bkd5

Exposé - Galerie



41-bkd5



42-bkd5

Exposé - Galerie



45-bkd5



46-bkd5

Exposé - Galerie



53-bkd5



59-bkd5

Exposé - Galerie



60-bkd5



61-bkd5

Exposé - Galerie



62-bkd5



63-bkd5

Exposé - Galerie



82-bkd5



84-bkd5

Exposé - Galerie



88-bkd5