

Apen – Godensholt

**\*\* Potentielle Mieteinnahmen bis zu 35.000 Euro  
jährlich\*\***

Objektnummer: 25026021a



**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 407,01 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.317 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25026021a	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 407,01 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1952		
Stellplatz	5 x Garage		
		Modernisierung / Sanierung	2015
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 474 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	395.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



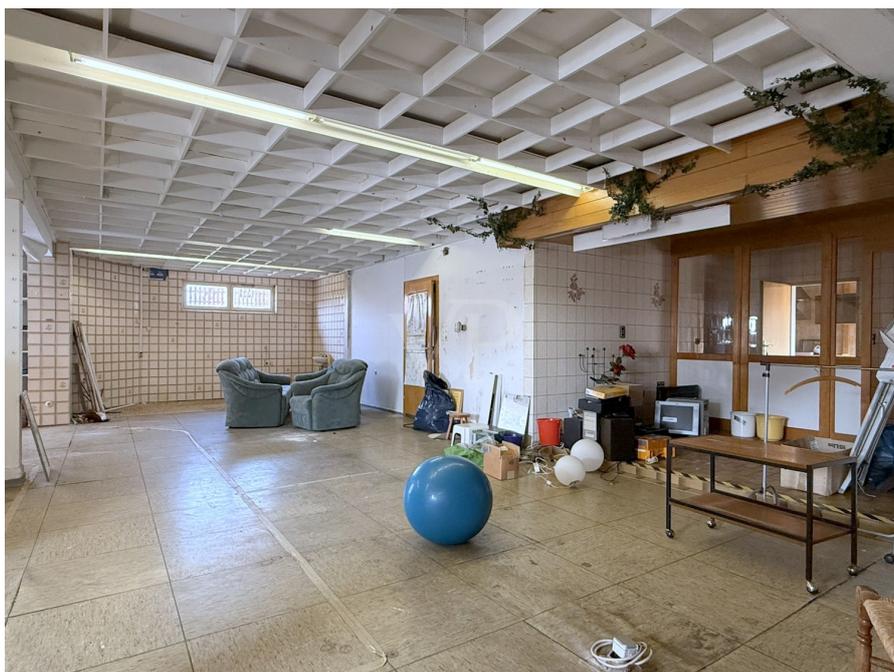
Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Ein erster Eindruck

\*\*\* Geniales Investment \*\*\*

Dieses leerstehende Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten, einer Wohneinheit und fünf Garagen wurde ca. im Jahr 1952 erbaut und über die Jahrzehnte mehrfach erweitert.

Durch die Umnutzung der Gewerbeflächen in mindestens zwei Wohneinheiten erhalten Sie eine vermietbare Wohnfläche von ca. 407 m<sup>2</sup>. Die Umnutzung ist baurechtlich verfahrensfrei und es bedarf keinen weiteren Bauantrag. Entsprechende Gespräche wurden bereits mit dem Bauamt geführt. Damit heben Sie das Potenzial dieses Investments. Im Idealfall könnten Mieteinnahmen von bis zu ca. 35.000 Euro erreicht werden.\*

Die Gewerbeeinheiten umfassen insgesamt ca. 252,33 m<sup>2</sup> und wurden zuvor als Gaststätte und Markt mit Fleischtheke genutzt.

Die Wohneinheit im Obergeschoss verfügt über sechs Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 154,68 m<sup>2</sup>. Das dortige Tageslichtbad wurde ca. 2015 saniert.

Die Nutzfläche beläuft sich auf ca. 67,55 m<sup>2</sup>. Dazu zählen drei massiv gebaute Einzelgaragen sowie der nicht ausgebaute Spitzboden der Wohneinheit. Zwei weitere Fertiggaragen sind ebenfalls vorhanden.

Eine der insgesamt fünf Garagen ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine Nettokaltmiete p.a. von ca. 300 Euro.

Das Gebäude ist zudem teilweise unterkellert. Dort befindet sich die Gasheizung für die beiden Gewerbeeinheiten. Die Gasheizung für die Wohneinheit befindet sich auf dem Spitzboden.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Wir freuen uns, einen gemeinsamen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund

der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert.

\* Modellhochrechnung anhand vergleichbarer Inzerate. Keine Garantie oder Gewähr.

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Ausstattung und Details

- leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus
- aktuell zwei Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit
- Umgestaltung der Gewerbeeinheiten in mindestens zwei Wohneinheiten verfahrensfrei möglich
- Grundstücksgröße ca. 1.317 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1952
- aktuelle Wohnfläche ca. 154,68 m<sup>2</sup>
- aktuelle Gewerbefläche ca. 252,33 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 67,55 m<sup>2</sup>
- mehrere An-/Umbauten in den darauffolgenden Jahrzehnten
- fünf Garagen, davon 2 Fertiggaragen und 3 Garagen in massiver Bauweise
- eine Garage erwirtschaftet aktuell eine Nettokaltmiete p. a. von ca. 300 Euro
- getrennte Strom-/Wasser- und Gaszähler für Gewerbe und Wohnen
- zwei Gasheizungen jeweils ca. aus dem Jahr 1999 (1x Wohnen, 1x Gewerbe)
- Bad der Wohneinheit ca. 2015 erneuert

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der Ortschaft Godensholt im schönen Landkreis Ammerland. Godensholt liegt dabei zwischen den nächstgrößeren Ortschaften Barßel, Apen und Ochholt. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Umgebung aus. Die umgebenden Grünflächen bieten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben.

In weniger als zehn Minuten erreichen Sie mit dem Pkw sowohl Barßel als auch Apen. Dort befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Des Weiteren sind dort auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen ansässig.

Die Anbindung zur Autobahn A 28 ist dabei nur circa zehn Minuten entfernt. Darüber erreichen Sie die größeren Städte wie Oldenburg oder Emden mit dem Pkw etwa 30 bis 40 Minuten, welche ebenfalls über diverse Einkaufsmöglichkeiten oder auch kulturelle Angebote verfügen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell verfügbar. Mehrere Busanbindungen bringen Sie in die umliegenden Ortschaften. Sowohl Ochholt als auch Augutsfehn verfügen zudem über eine Zuganbindung, welche Sie ebenfalls ins Richtung Emden oder Oldenburg bringt.

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 395.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25026021a - 26689 Apen – Godensholt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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