

Apen – Godensholt

# Wohn- und Geschäftshaus inklusive 5 Garagen mit Möglichkeit der Nutzungsänderung

????????? ??????????: 25026021



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 154,68 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 1.317 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026021	???? ??????	299.000 EUR
????????????	ca. 154,68 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	1952		
????? ?????????????	5 x ??????		
		???? ?????????????	2015
		????????	??????
		????????????	
		????????????????????	ca. 67 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????????? ??????	ca. 252.33 m <sup>2</sup>
		????????????????	ca. 474 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ?????????????	395.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.03.2035	????????????? ????????????? ?????????????	H
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1952

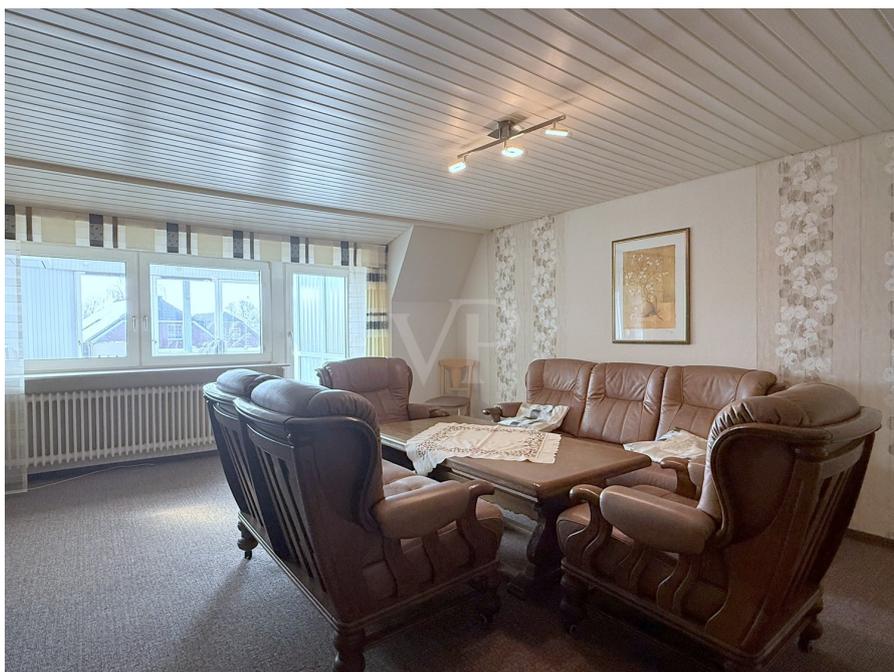
???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



???????? ?????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



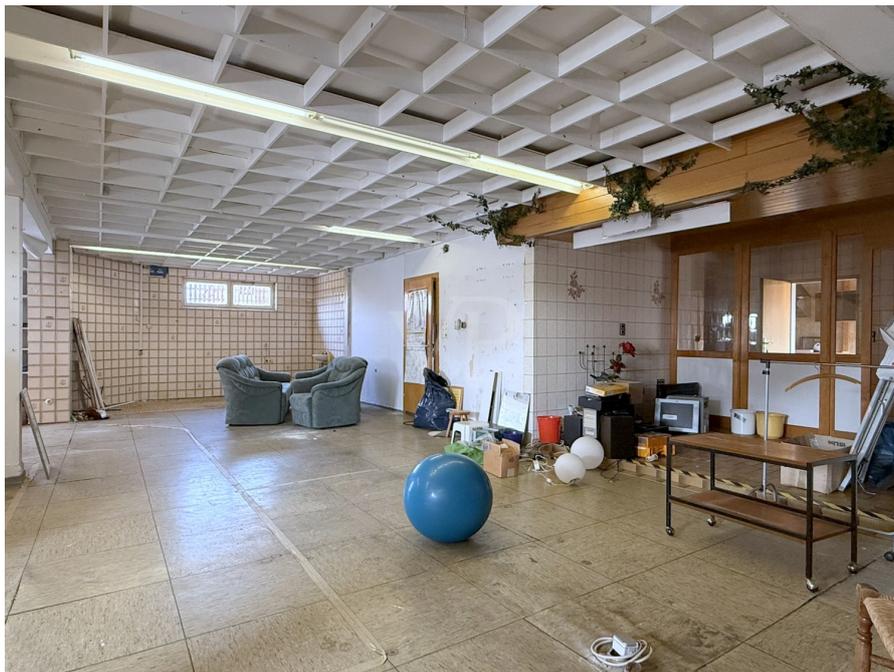
???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

??? ?????? ???????????

Leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus auf großem Grundstück mit zwei Gewerbeeinheiten, einer Wohneinheit und fünf Garagen! Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde ca. im Jahr 1952 erbaut und über die Jahrzehnte mehrfach erweitert sowie umgebaut (ca. 1963, 1966, 1969, 1978 und 1985). Die Immobilie steht derzeit leer und bietet daher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für Kapitalanleger. Zuvor wurden die Gewerbeeinheiten als Gaststätte und Markt mit Fleischtheke genutzt. Beide Gewerbeeinheiten sind teilweise noch entsprechend eingerichtet. Die Gewerbeeinheiten umfassen insgesamt ca. 252,33 m<sup>2</sup>. Die Wohneinheit im Obergeschoss bietet sechs Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 154,68 m<sup>2</sup>. Das Tageslichtbad wurde ca. 2015 saniert. Die Nutzfläche des Gebäudes beläuft sich auf ca. 67,55 m<sup>2</sup>. Darunter fallen drei massiv gebaute Einzelgaragen sowie der nicht ausgebaute Spitzboden der Wohneinheit. Das Gebäude ist teilweise unterkellert. Der Keller wurde zuvor als Spirituosenlager genutzt. Eine der fünf Garagen ist vermietet und erwirtschaftet aktuell eine jährliche Nettokaltmiete von ca. 300 Euro. Durch die flexible Raumaufteilung und die vorhandenen Gewerbeflächen eignet sich das Objekt sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für eine mögliche Umgestaltung zu Wohnzwecken. Eine entsprechende Umnutzung der Gewerbeflächen in mindestens zwei Wohneinheiten ist gegeben. Vorgespräche wurden mit dem Bauamt bereits geführt. 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. Wir begrüßen Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

????????????????? ??? ??????????

- leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus
- aktuell zwei Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit
- Grundstücksgröße ca. 1317 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1952
- Wohnfläche ca. 154,68 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche ca. 252,33 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 67,55 m<sup>2</sup>
- mehrere An-/Umbauten ca. in den Jahren 1963, 1966, 1969, 1978 und 1985
- fünf Garagen, davon 2 Fertiggaragen und 3 Garagen in massiver Bauweise
- eine Garage erwirtschaftet aktuell eine jährliche Nettokaltmiete 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)
- Badsanierung der Wohneinheit ca. 2015
- Umgestaltung der Gewerbeeinheiten in mindestens zwei Wohneinheiten möglich

??????? ????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25026021 - 26689 Apen – Godensholt

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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