ATHING & EILERS
Immobilien seit 1913

EXPOSÉ

Junges Einfamilienhaus (Bj. 2016) mit Altbau im Gepäck!

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 26215 Wiefelstede / Bokel
Baujahr: 2016
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 227 m²
Nutzfläche (ca.): 17 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.206 m²
Terrasse: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis € 349.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Athing & Eilers OHG
Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www. athing-eilers.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wiefelstede / Bokel
> 10 Zimmer
> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20813

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	26215 Wiefelstede / Bokel
Baujahr	2016
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	227 m²
Nutzfläche (ca.)	17 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.206 m²
Kaufpreis	349.000,- €
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	81,28 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-05-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Badezimmer	2
WC	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57

Objektbeschreibung:

Zwei auf einen Streich: hier erhalten Sie ein junges Einfamilienhaus zusammen mit einem älteren Bungalow, an dem im Jahre 2016 angebaut wurde. Eine Konstellation, die viele Nutzungen ermöglicht. Zum Beispiel als gemeinsames Domizil für Jung & Alt oder etwa als Kapitalanlage. Die bisherige Vermietung hat leider an beiden Häusern ihre Spuren hinterlassen. Das trifft in besonderem Maße auf den Altbau zu, wo erhebliche Investitionen erforderlich sind. Hier wäre auch ein Abriss denkbar, was ohne Zweifel die Wohnqualität des wenige Jahre alten Hinterhauses erhöhen würde. Entscheiden Sie selbst, welchen Weg Sie gehen! Bereits die schöne Lage am Ende einer kleinen Sackgasse mit Blick ins Grüne ist eine Überlegung wert.

Ausstattung:

1. Einfamilienhaus Bj. 2017
- konventionelle Massivbauweise
- zweischaliges Verblendmauerwerk
- Walmdach mit großer Gaube, Tondachpfannen
- Geschossdecke als Holzbalkenlage
- Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fabrikat Wolf
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
- Bad mit barrierefreier Dusche, WC, Waschbecken
- zusätzlich ein Gäste-WC
- die vorliegende Baugenehmigung umfasst nicht den Ausbau im Dachgeschoss

Raumaufteilung:
großer offener Wohn-/Ess-und Küchenbereich, Elternschlafzimmer, Kind 1 (optional als Küche), Kind 2, Duschbad, Flur, Heizungsraum, Windfang, Gäste-WC. Zusätzlich 2 Zimmer, Flur und Bodenraum im Dachgeschoss. Zirka 126 m² Wohnfläche.

2. Bungalow Bj. 1973
- Streif Fertighaus als Holzrahmenbau
- nachträgliches Verblendmauerwerk in 2016
- Walmdach mit Betondachpfannen
- Gaszentralheizung Bj. 2001, Fabrikat Wolf
- Durchlauferhitzer für die Warmwasserbereitung
- Holzfenster mit Iso-Verglasung
- Bad und Gäste-WC dem Baujahr entsprechend

Raumaufteilung:
Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Küche mit vorgelagertem Essbereich, Bad, Gäste-WC, Abstellraum. zirka 100 m² Wohnfläche.

Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Betonfertiggarage.

Lagebeschreibung:

Ruhige Lage am Ende einer kleinen Sackgasse in Wiefelstede-Bokel. Der Bodenrichtwert beträgt hier 150 EUR je Quadratmeter.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Athing & Eilers OHG
Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www. athing-eilers.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wiefelstede / Bokel
> 10 Zimmer
> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20813

Große Gaube

Gemeinsame Zufahrt

Blick vom Wendehammer

Terrasse des Altbaus

2 separate Eingänge

Grüne Randlage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Athing & Eilers OHG
Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www. athing-eilers.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wiefelstede / Bokel
> 10 Zimmer
> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20813

Haus 2: offenes Wohnen

Haus 2: Kinderzimmer

Haus 2: Treppe ins DG

Haus 2: Duschbad

Haus 2: Schlafzimmer

Haus 2: Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Athing & Eilers OHG
Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www. athing-eilers.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wiefelstede / Bokel
> 10 Zimmer
> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20813

Haus 2: Zimmer im DG

Haus 1: Küche

Haus 2: Zimmer im DG

Haus 1: Bad

Haus 1: Wohnzimmer

Gemeinsamer Heizungsraum

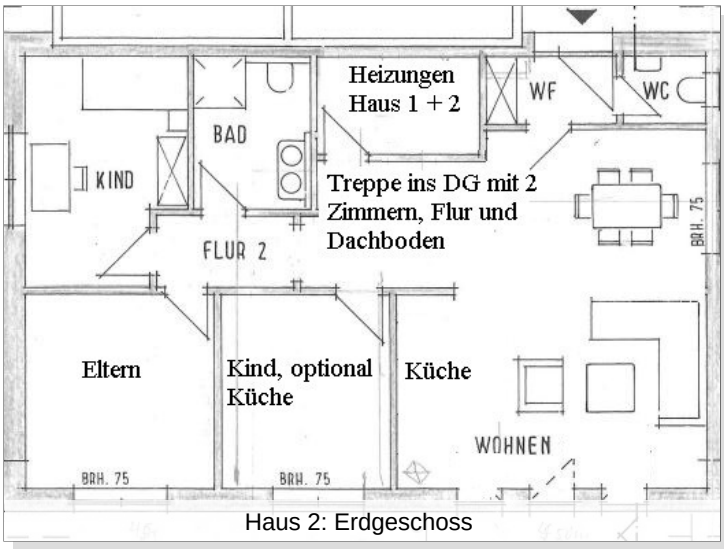
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Athing & Eilers OHG
Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www. athing-eilers.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wiefelstede / Bokel
> 10 Zimmer
> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20813

Betongarage



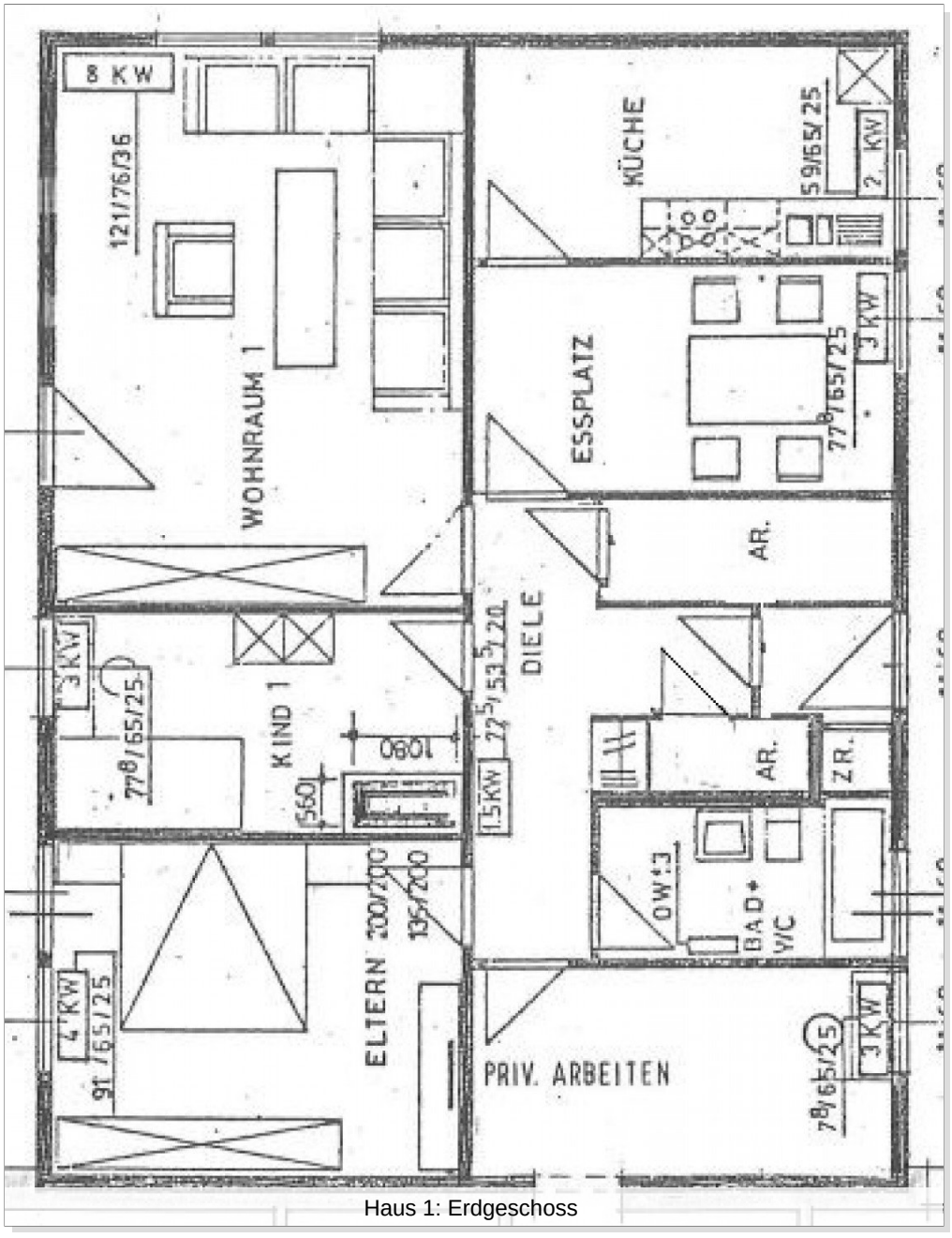
Haus 2: Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Athing & Eilers OHG
Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www. athing-eilers.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wiefelstede / Bokel
> 10 Zimmer
> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20813



Haus 1: Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Athing & Eilers OHG
Bahnhofstraße 8 - 26655 Westerstede - Tel.: +49 (0) 4488 529590
info@athing-eilers.de - www. athing-eilers.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Wiefelstede / Bokel
> 10 Zimmer
> 227 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 20813

Ansprechpartner:

Herr Gerd Schmidt

Telefon: 00494488529590
E-Mail: info@athing-eilers.de

Firmendaten:

Athing & Eilers OHG
In der Kreisstadt
Bahnhofstraße 8
26655 Westerstede
Tel.: +49 (0) 4488 529590
Fax: +49 (0) 4488 5295929

Geschäftsstelle Wiefelstede
August-Hinrichs-Straße 6
26215 Wiefelstede
Tel.: +49 (0) 4402 960386

E-Mail: info@athing-eilers.de
Internet: www.athing-eilers.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Axel Eilers und Gerd Schmidt

Registergericht: Amtsgericht Oldenburg
Registernummer: 120064
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE190244411

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Westerstede, Ammerlandallee 12, 26655 Westerstede, Tel.: +49 (0) 4488 56-0

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6 | 26122 Oldenburg | https://www.ihk-oldenburg.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026