

Löningen / Boen

Modernes Doppelhaus mit herrlichem Blick ins Grüne

Objektnummer: 26196016



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 608 m²

Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

Objektnummer: 26196016 - 49624 Löningen / Boen

Auf einen Blick

Objektnummer	26196016	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 233 m²	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	2		
Baujahr	2018	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Carport	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	16.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.12.2028	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

Die Immobilie



Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

Die Immobilie



Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Die Immobilie



Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

Die Immobilie



Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
12. nationaler Kundenzufriedenheitsbarometer
Ausgabe 9/2023

FOCUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien
12. nationaler Kundenzufriedenheitsbarometer

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Kundenzufriedenheit
02/2023
für realigale-vorreiter

Unverbindliche
Immobilienbewertung
Professionelle
Vermarktung
Premium-
Service

Maklerkompetenz in Ihrer Region

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Doppelhaus überzeugt durch seine durchdachte Bauweise, eine zeitgemäße Ausstattung und ein attraktives Wohnkonzept für Familien oder Kapitalanleger - eine Haushälfte ist ab sofort zur Eigennutzung frei. Das ca. 2018 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet zwei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten mit jeweils ca. 116 m² Wohnfläche.

Besonders hervorzuheben ist die moderne und energieeffiziente Bauweise des Hauses. Die Kombination aus Wärmepumpe, dreifachverglasten Fenstern, zentraler Lüftungsanlage und Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima sowie niedrige Energiekosten.

Beide Wohneinheiten verfügen im Erdgeschoss über einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur jeweiligen Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss stehen jeweils drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das helle Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne.

Für jede Wohneinheit steht ein eigener Carport mit angeschlossenem Fahrrad- bzw. Abstellraum zur Verfügung.

Die hochwertige Ausstattung mit elektrischen Jalousien und moderner Haustechnik rundet das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Ausstattung und Details

- * **Zwei Haushälften, eine vermietet**
- * **Energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe**
- * **Dreifachverglasung**
- * **Zentrale Lüftungsanlage**
- * **Fußbodenheizung**
- * **Elektrische Jalousien**
- * **Zwei Terrassen**
- * **Zwei Carports**
- * **Schön angelegter und eingezäunter Gartenbereich**

Objektnummer: 26196016 - 49624 Löningen / Boen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Ortsteil Boen, einem eher ruhig gelegenen Bereich der Stadt Löningen im Landkreis Cloppenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ländlich geprägte Wohnstruktur mit viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft aus. Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum von Löningen in kurzer Zeit erreichbar, sodass Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zur Verfügung stehen.

Die Lage überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Bundesstraße B213 bestehen zügige Verbindungen in Richtung Cloppenburg sowie zur Autobahn A1. Familien profitieren von einem soliden Bildungs- und Betreuungsangebot mit Schulen und Kindergärten im Stadtgebiet. Darüber hinaus bietet Löningen ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsleben, insbesondere im sportlichen Bereich, wodurch zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung gegeben sind.

Objektnummer: 26196016 - 49624 Löningen / Boen

Weitere Informationen

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: 26196016 - 49624 Löningen / Boen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage
Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0
E-Mail: vechta@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com