

Cloppenburg

# Einziehen und Loslegen: Charmantes Einfamilienhaus in schöner Lage

Objektnummer: 26026015



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

**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 605 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg**

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

Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26026015	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2001
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Baujahr	1973	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



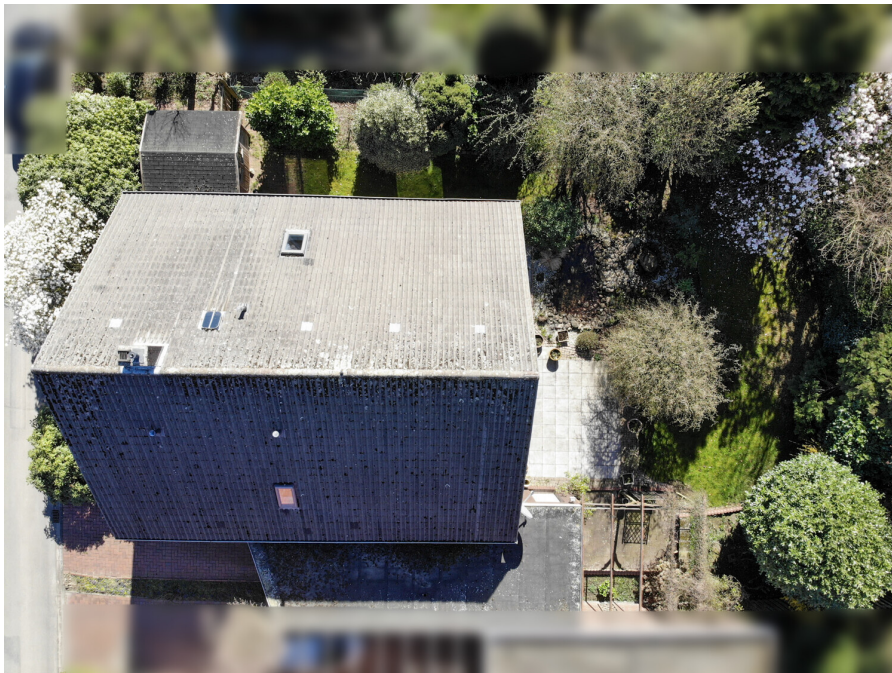
Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses ca. 1973 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 605 m<sup>2</sup> großen, vollständig umfriedeten Grundstück innerhalb einer beruhigten Tempo-30-Zone. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 54 m<sup>2</sup>.

Da es bezugsfrei ist, steht es für eine kurzfristige Übernahme zur Verfügung!

Das Raumangebot umfasst insgesamt sechs Zimmer, von denen vier individuell als Eltern-/Kinderzimmer, Büro oder auch Ankleide genutzt werden können. Die Bodenbeläge variieren zwischen Fischgrätenparkett im Wohn- und Essbereich, Marmor im Eingangsbereich plus Treppe, Fliesen, Teppichboden sowie Linoleum. Die Fenster des Hauses bestehen aus Holz- sowie Kunststoffelementen aus dem Baujahr sowie teilweise ca. aus dem Jahr 1983. Sie verfügen über Rollläden, die vereinzelt elektrisch steuerbar sind. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss sowie das separate Gäste-WC im Erdgeschoss wurden ca. im Jahr 2000 saniert.

Im Außenbereich bietet die großzügige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung und ein kleiner Teich mit Garten ausreichend Platz zur freien Entfaltung. Das nach Südosten ausgerichtete Dach bietet zudem ein sehr gutes Potenzial für die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage zur energetischen Optimierung.

Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine Gaszentralheizung, die ca. 2002 erneuert wurde. Zusätzliche Staufläche findet sich im Teilkeller mit zwei Räumen sowie Spitzboden des Hauses. Zum Angebot gehört eine Einzelgarage, die mit einem elektrischen Tor sowie einem rückwärtig angeschlossenen Abstellraum ausgestattet ist.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE-Experten stehen Ihnen für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie wettbewerbsstarke Vergleichsangebote unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation.

**Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg**

## **Ausstattung und Details**

- schönes, umfriedetes Grundstück in Tempo-30-Zone
- Grundstücksgröße ca. 605 m<sup>2</sup>
- Einfamilienhaus ca. 1973 erbaut
- sofort verfügbar, da bezugsfrei
- Wohnfläche ca. 172 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 54 m<sup>2</sup>
- sechs Zimmer inkl. Esszimmer + Wohnzimmer
- Fischgrätenparkett im Wohn-/Esszimmer
- Marmor im Flur EG + Treppe
- weitere Bodenbeläge sind Fliesen, Teppichboden und Linoleum
- Holz- sowie Kunststofffenster aus dem Baujahr sowie teilweise ca. 1983
- Rollläden, vereinzelt elektrisch
- Gäste-WC im EG, Tageslichtbad sowie separates WC im DG
- Tageslichtbad sowie Gäste-WC ca. 2000 erneuert
- Gaszentralheizung ca. 2002 erneuert
- großzügige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Einzelgarage mit elektrischem Garagentor und Abstellraum
- Teilkeller und Spitzboden für weiteren Stauraum
- Nachrüstung PV aufgrund Südost-Ausrichtung des Daches möglich
- vorhandenes Mobiliar wird mit veräußert und wurde zur besseren Visualisierung vereinzelt mittels KI entfernt

**Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg**

## **Alles zum Standort**

Mit ca. 38.000 Einwohner verfügt die Stadt Cloppenburg über sämtliche Einrichtungen und Institutionen des täglichen Bedarfs wie Banken, Postfilialen, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Diese befinden sich unter anderem nur wenige Minuten entfernt.

Ferner verfügt die Stadt über eine attraktive Fußgängerzone mit vielen Geschäften, die mit Attraktionen gerade an Samstagen zum Einkaufen einladen. Der Stadtkern befindet sich in etwa einen Kilometer Entfernung.

Weitere Besonderheiten sind das Museumsdorf sowie die Thülsfelder Talsperre als Naherholungsgebiet.

Cloppenburg liegt im Oldenburger Münsterland zwischen Osnabrück und Oldenburg. Jeweils etwa eine Stunde entfernt liegen die internationalen Flughäfen Bremen und Münster/Osnabrück. Die BAB A1 führt östlich von Cloppenburg vorbei und ist in ca. 20 Minuten, die BAB A29 innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar. Cloppenburgs Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Oldenburg-Osnabrück der NordWestBahn, auf der stündlich Personenzüge in beide Richtungen verkehren.

**Objektnummer: 26026015 - 49661 Cloppenburg**

## 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: 26026015 - 49661 Cloppenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**