

Löningen / Boen

# Modernes Doppelhaus mit herrlichem Blick ins Grüne

Objektnummer: 26196016



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 608 m<sup>2</sup>**

**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**

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

Objektnummer: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	16.10 kWh/m <sup>2</sup> a
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](http://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](http://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  
TOP 100  
IMMOBILIEN  
ANBIETER  
IM JAHRE 2024  
AUSGEI 9/2024

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber, Top-Immobilienmakler  
02/2024  
für niedrige/n-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 m<sup>2</sup> 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 Lönigen / 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](mailto:vechta@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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