

Friesoythe – Neuvrees

Vacant semi-detached house with the feel of a single-family home

Property ID: 25026052



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 426 m²

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

At a glance

Property ID	25026052
Living Space	ca. 164 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	135.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	26.11.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property



Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

The property

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

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

A first impression

This well-maintained semi-detached house was built around 2001 using solid construction methods on a plot of approximately 426 m². With a living area of approximately 164 m², it has more the feel of a detached house. The house is vacant and can therefore be occupied immediately. A total of six rooms are available – ideal for living, working, and family life. The ground floor features a spacious living room, while the upper floor offers five further rooms. The flooring consists of tiles and linoleum. The PVC windows are double-glazed and some extend to the floor. A guest WC with a shower is located on the ground floor. The bathroom on the upper floor features a shower, a bathtub, and a bidet. The gas heating system is located in the attic and was replaced around 2024. The south-facing terrace offers sunshine during the day when the weather is nice. Due to the south/north orientation of the roof, the installation of a photovoltaic system would also be possible. The usable area comprises approximately 100 m². This includes a single garage, a utility room with laundry facilities, and the entire attic. Two additional parking spaces are available next to the house. A small garden shed completes the package. There is the option to add a balcony to the attic, as has already been done in the other half of the semi-detached house. A right of way, registered in the land register, exists for the other half of the semi-detached house. If this house has piqued your interest, we look forward to hearing from you. We would be happy to arrange a viewing appointment. Our VON POLL FINANCE experts are available to answer any questions you may have about real estate financing and will prepare competitive offers for you, taking into account the current market situation.

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Details of amenities

- Hintergrundstück in der Ortschaft Neuvrees
- ca. 426 m² Grundstück
- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- direkt verfügbar, da bezugsfrei
- ca. 164 m² Wohnfläche
- ca. 100 m² Nutzfläche
- insgesamt sechs Zimmer
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge aus Fliesen und Linoleum
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Gäste-WC mit Dusche
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Gasheizung ca. 2024 erneuert
- Terrasse mit Süd-Ausrichtung
- Gartenhäuschen inklusive
- Krüppelwalmdach mit Süd-/Nord-Ausrichtung
- Dachschräge bis zur obersten Geschossdecke gedämmt
- Dachschräge im Spitzboden mit Unterspannbahn versehen
- Nachrüstung PV-Anlage möglich
- Einzelgarage und zwei Außenstellplätze
- Geräteraum und Hausanschlussraum für Stellfläche
- Möglichkeit des Anbaus eines Balkons oberhalb der Außenstellplätze
- eingetragenes Wegerecht für die andere Doppelhaushälfte

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Neuvrees, einem Ortsteil der Stadt Friesoythe im Landkreis Cloppenburg. Der charmante Ort liegt eingebettet in eine von Wiesen und Feldern geprägte Landschaft und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Neuvrees grenzt unmittelbar an den Nachbarort Gehlenberg, in dem sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden – darunter Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, ein Kindergarten, gastronomische Angebote sowie medizinische Versorgung. Damit profitieren Bewohner von Neuvrees von einer ruhigen Wohnlage und zugleich von der gut ausgebauten Infrastruktur des angrenzenden Ortes.

Die Stadt Friesoythe liegt nur etwa 7 Kilometer entfernt und bietet ein breites Angebot an weiterführenden Schulen, Geschäften, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Über die Landesstraße L 831 sowie gut ausgebaute Nebenstraßen besteht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Ortschaften und Richtung Friesoythe, Cloppenburg oder Papenburg.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gewährleistet: Mehrere Buslinien verbinden Neuvrees regelmäßig mit Friesoythe und den umliegenden Dörfern.

Insgesamt bietet Neuvrees eine harmonische Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen – ideal für Familien, Pendler und alle, die das Leben auf dem Land mit kurzen Wegen schätzen.

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 135.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com