

Cloppenburg

Einziehen und Loslegen: Charmantes Einfamilienhaus in schöner Lage

Property ID: 26026015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 605 m²

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

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

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

At a glance

Property ID	26026015	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 172 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2001
Rooms	6	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 54 m ²
Year of construction	1973	Equipment	Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	198.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.05.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



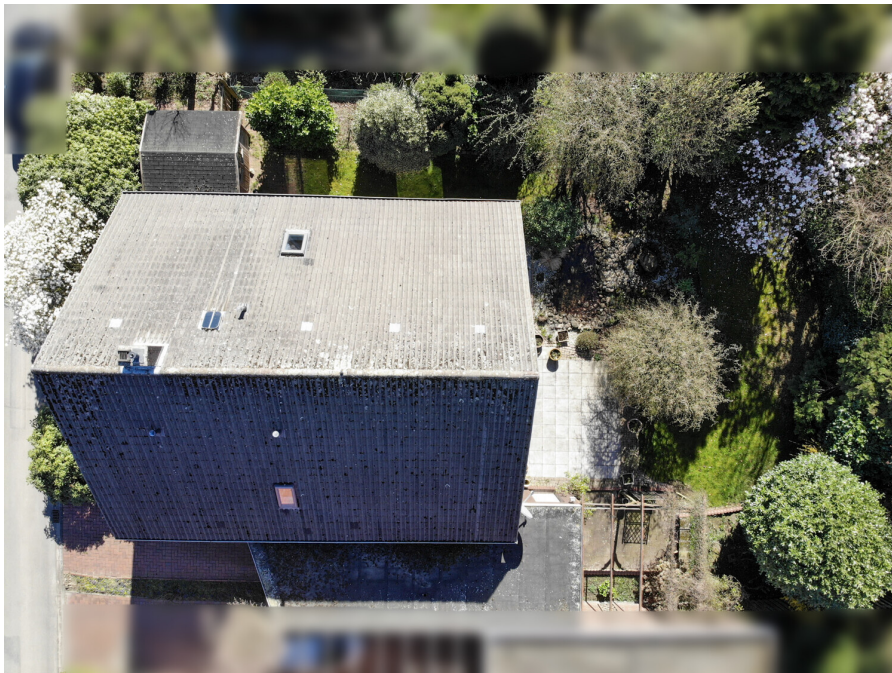
Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

The property



Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

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

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

A first impression

Dieses ca. 1973 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 605 m² großen, vollständig umfriedeten Grundstück innerhalb einer beruhigten Tempo-30-Zone. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 172 m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 54 m².

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 Kontakthanfrage. 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.

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

Details of amenities

- schönes, umfriedetes Grundstück in Tempo-30-Zone
- Grundstücksgröße ca. 605 m²
- Einfamilienhaus ca. 1973 erbaut
- sofort verfügbar, da bezugsfrei
- Wohnfläche ca. 172 m²
- Nutzfläche ca. 54 m²
- 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

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

All about the location

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.

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

Other information

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.

Property ID: 26026015 - 49661 Cloppenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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