

Löningen / Boen

Modernes Doppelhaus mit herrlichem Blick ins Grüne

Property ID: 26196016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 233 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 608 m²

Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

At a glance

Property ID	26196016	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 233 m ²	House	Two-family house
Rooms	8	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2018	Equipment	Terrace, Guest WC
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	16.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.12.2028	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

The property



Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

The property



Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

The property



Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

The property



Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"In unserer Umfrage
erhielt von 2019 bis
2024 die Kundenzufriedenheit
Ausgabe 9/2023
★★★★"

FOCUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien
www.von-poll.com

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Basis: Kundenzufriedenheit
02/2024
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

Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

A first impression

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.

Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Details of amenities

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

Property ID: 26196016 - 49624 Löningen / Boen

All about the location

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.

Property ID: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dr. Lucie Lotzkat

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com