

Friesoythe – Neuvrees

# Casa adosada vacía con la sensación de una casa unifamiliar.

Número de propiedad: 25026052



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

PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 426 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## De un vistazo

Número de propiedad	25026052
Superficie habitable	ca. 164 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	1
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	329.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	135.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad



Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La propiedad

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

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Una primera impresión

Esta casa adosada, bien cuidada, se construyó alrededor de 2001 con métodos de construcción sólidos en una parcela de aproximadamente 426 m². Con una superficie habitable de aproximadamente 164 m², ofrece la sensación de una casa unifamiliar. La casa está vacía, por lo que se puede ocupar de inmediato. Dispone de un total de seis habitaciones, ideales para vivir, trabajar y disfrutar de la vida en familia. La planta baja cuenta con un amplio salón, mientras que la planta superior ofrece cinco habitaciones más. El suelo es de baldosas y linóleo. Las ventanas de PVC son de doble acristalamiento y algunas llegan hasta el suelo. En la planta baja hay un aseo de invitados con ducha. El baño de la planta superior cuenta con ducha, bañera y bidé. La calefacción de gas se encuentra en el ático y se reemplazó alrededor de 2024. La terraza orientada al sur ofrece sol durante el día cuando hace buen tiempo. Gracias a la orientación sur/norte del tejado, también se podría instalar un sistema fotovoltaico. La superficie útil es de aproximadamente 100 m². Incluye un garaje individual, un lavadero con zona de lavandería y todo el ático. Hay dos plazas de aparcamiento adicionales junto a la casa. Una pequeña caseta de jardín completa el conjunto. Existe la opción de añadir un balcón al ático, como ya se ha hecho en la otra mitad de la casa adosada. Existe una servidumbre de paso, registrada en el registro de la propiedad, para la otra mitad de la casa adosada. Si esta casa le ha interesado, esperamos su llamada. Estaremos encantados de concertar una visita. Nuestros expertos de VON POLL FINANCE están a su disposición para responder a cualquier pregunta que tenga sobre financiación inmobiliaria y prepararán ofertas competitivas para usted, teniendo en cuenta la situación actual del mercado.

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Detalles de los servicios

- Hintergrundstück in der Ortschaft Neuvrees
- ca. 426 m<sup>2</sup> Grundstück
- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- direkt verfügbar, da bezugsfrei
- ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees**

## Todo sobre la ubicación

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 ausgebauten 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.

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Karl Liebert & 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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