

Friesoythe – Neuvrees

Maison jumelée vacante avec l'atmosphère d'une maison unifamiliale

CODE DU BIEN: 25026052



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 426 m²

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026052
Surface habitable	ca. 164 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	135.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.11.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété



CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Une première impression

Cette maison jumelée, bien entretenue, a été construite vers 2001 selon des méthodes de construction robustes sur un terrain d'environ 426 m². Avec une surface habitable d'environ 164 m², elle offre davantage le confort d'une maison individuelle. Libre immédiatement, elle dispose de six pièces, idéales pour vivre, travailler ou pour une famille. Le rez-de-chaussée comprend un salon spacieux, tandis que l'étage offre cinq autres pièces. Les sols sont carrelés et recouverts de linoléum. Les fenêtres en PVC sont à double vitrage, certaines allant jusqu'au sol. Un WC avec douche se trouve au rez-de-chaussée. La salle de bain à l'étage est équipée d'une douche, d'une baignoire et d'un bidet. Le chauffage au gaz, situé dans les combles, a été remplacé vers 2024. La terrasse exposée plein sud bénéficie d'un ensoleillement optimal par beau temps. Grâce à l'orientation nord-sud du toit, l'installation de panneaux photovoltaïques est envisageable. La surface utile est d'environ 100 m². Ce bien comprend un garage simple, une buanderie équipée et l'intégralité des combles. Deux places de parking supplémentaires sont disponibles à proximité de la maison. Un petit abri de jardin complète l'ensemble. Il est possible d'aménager un balcon dans les combles, comme cela a déjà été fait dans l'autre partie de la maison jumelée. Un droit de passage, inscrit au cadastre, existe pour cette dernière partie. Si cette maison a retenu votre attention, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serions ravis d'organiser une visite. Nos experts VON POLL FINANCE sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions concernant le financement immobilier et vous prépareront des offres compétitives, tenant compte de la situation actuelle du marché.

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com