

Fürstenau

Familienfreundliches Reihenendhaus in ruhiger Sackgassenendlage mit großem, privatem Garten

CODE DU BIEN: 26388028



PRIX D'ACHAT: 219.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 564 m²

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenu

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

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26388028
Surface habitable	ca. 142 m ²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	219.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2004
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenu

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	269.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenu

La propriété



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

La propriété



Holger Klages
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Bachelor of Arts (B.A.)
Immobilienmakler (IHK)
Geschäftstelleninhaber

Erfolgreicher
Immobilienverkauf
mit Experten.



Immer up-to-date über die *Wertentwicklung* der eigenen Immobilie/n.

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung



T.: 0591 - 13 05 92 21 | emsland@von-poll.com

<https://vonpoll.io/bewerten>



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenu

La propriété



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenau

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt kostenlos
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com/emsland

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

La propriété



CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenu

La propriété

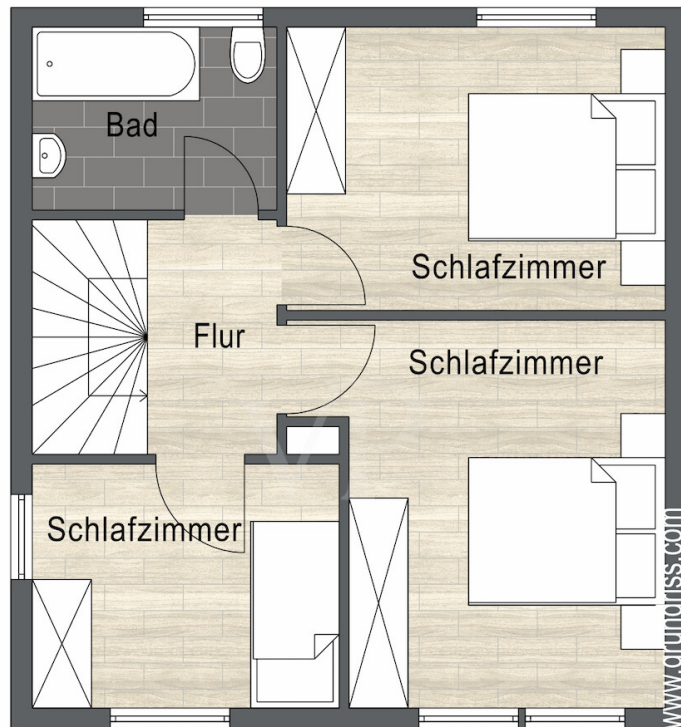


CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

Plans d'étage



Erdgeschoss



1. Geschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenau

Une première impression

Dieses Reihenendhaus aus dem Baujahr 1965 präsentiert eine Wohnfläche von ca. 142 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 564 m² Fläche. Die Immobilie befindet sich in Sackgassenendlage, wodurch ein besonders ruhiges und verkehrsarmes Umfeld geschaffen wird. Das Haus bietet durch seine Lage am Ende der Reihe Vorteile hinsichtlich Privatsphäre und Gartengestaltung.

Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eröffnet sich auf zwei Ebenen eine flexible Nutzungsmöglichkeit. Das Raumangebot bietet ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte – etwa für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach zusätzlicher Nutzfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein separates Esszimmer sowie ein lichtdurchfluteter Wintergarten, der im Jahr 1990 ergänzt wurde und das Raumangebot des Hauses erweitert indem er für einen lichtdurchfluteten, zusätzlichen Aufenthaltsbereich sorgt. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eröffnet flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ideal beispielsweise als Arbeits- oder Gästezimmer. Die Küche ist zentral gelegen und rundet gemeinsam mit einem Gäste-WC das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das Tageslichtbad sorgt mit seinem natürlichen Lichteinfall für einen angenehmen Start in den Tag.

Es wurden verschiedene Modernisierungen im Laufe der Jahre vorgenommen. So erhielt die Immobilie im Jahr 1989 einen neuen Klinker, welcher das äußere Erscheinungsbild nachhaltig prägt. Die doppelverglasten Fenster stammen aus dem Jahr 1997 und bieten einen soliden Wärmeschutz. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2004 erneuert und sichert die zuverlässige Versorgung mit Wärme.

Für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen sorgt eine Markise.

Der große Garten lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein – sei es als Spielfläche, für gärtnerische Aktivitäten oder als Freifläche zum Entspannen. Die angrenzende Garage verfügt über einen eigenen Geräteraum und schafft damit zusätzliche Abstellfläche für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Gegenstände.

Praktischer Stauraum ist ebenfalls vorhanden: Der Teilkeller bietet Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten und im Dachboden steht Ihnen zusätzlicher Stauraum zur Verfügung.

Das Objekt präsentiert sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Gelegenheit gibt, Ihre individuellen Vorstellungen bei einer Modernisierung einzubringen. Die bereits durchgeführten Maßnahmen wie neue Fenster, moderner Klinker und die Heizungsanlage stellen eine solide Basis dar, auf der Sie aufbauen können.

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenuau

Détails des commodités

- **neuer Klinker 1989**
- **Heizung 2004**
- **doppelverglaste Fenster aus 1997**
- **Wintergarten 1990**
- **Dach gedämmt**
- **Tageslichtbad**
- **großer Garten**
- **Sackgassenendlage**
- **Garage mit Geräteraum**
- **Teilkeller**
- **Stauraum im Dachboden**
- **Markise**

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenau

Tout sur l'emplacement

Fürstenau besticht als ruhige Kleinstadt mit einem ländlich-suburbanen Charme, der insbesondere Familien ein behagliches und sicheres Lebensumfeld bietet. Die Stadt überzeugt durch eine solide Infrastruktur und eine stabile, familienfreundliche Nachbarschaft, die Raum für ein harmonisches Miteinander schafft. Hier genießen Sie die Vorzüge eines überschaubaren Immobilienmarktes mit moderaten Preisen und einer nachhaltigen Werterhaltung – ideal für Familien, die Wert auf langfristige Sicherheit und Lebensqualität legen.

Die Umgebung von Fürstenau präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Kinder und Eltern gleichermaßen wohlfühlen können. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, darunter mehrere Kindergärten und Schulen wie die Integrierte Gesamtschule Fürstenau, die in nur etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist, garantiert kurze Wege und eine optimale Förderung der Jüngsten. Für die tägliche Versorgung stehen gut sortierte Supermärkte wie Netto Marken-Discount in nur sieben Gehminuten zur Verfügung, während das nahegelegene Schulzentrum mit Busanbindung eine bequeme Erreichbarkeit weiterer Angebote sicherstellt.

Gesundheit und Wohlbefinden sind in Fürstenau ebenfalls bestens gewährleistet: Ärzte, Apotheken und Pflegeeinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung von etwa 15 bis 20 Minuten, was gerade für Familien mit kleinen Kindern oder älteren Angehörigen ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Freizeitgestaltung und Erholung kommen hier nicht zu kurz: Spielplätze und Sportmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der idyllische Schlosspark und der Bürgerpark, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants, die in angenehmer Nähe liegen und zum Verweilen einladen.

Mit seiner familienorientierten Infrastruktur, der sicheren und freundlichen Nachbarschaft sowie den vielfältigen Freizeit- und Bildungsangeboten ist Fürstenau der perfekte Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und ein Zuhause voller Geborgenheit zu schaffen. Hier finden Familien nicht nur ein Haus, sondern einen lebendigen Lebensmittelpunkt, der Raum für Wachstum, Gemeinschaft und Lebensfreude bietet.

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26388028 - 49584 Fürstenau

Contact

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

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

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

www.von-poll.com