

Friesoythe – Neuvrees

Bezugsfreie Doppelhaushälfte mit Einfamilienhauscharakter

????????? ??????????: 25026052



www.von-poll.com

???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 164 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 426 m²

??????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026052	???? ??????	329.000 EUR
???????????	ca. 164 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
?????????	6		
????????????? ??? ???????????	5	????? ??????????????	2024
???????????	1	????????? ?????????????	???????
????? ??????????????	2001	????????????????????? ??????	ca. 100 m²
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????	?????? ????????????? ????????????	135.80 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ???????? ??	26.11.2035	????????? ????????????? ??????????	E
???? ???????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2001

??????? ???????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????



??????? ???????? : 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????



???????? ?????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ???????



??????? ???????? : 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????



??????? ???????? : 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????



??????? ???????? : 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????



??????? ???????? : 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????



??????? ???????? : 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????



??????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

?? ????????

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

??????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde ca. im Jahr 2001 in massiver Bauweise auf einem etwa 426 m² großen Grundstück errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 164 m² entspricht sie eher dem Charakter eines Einfamilienhauses. Das Haus ist bezugsfrei und kann daher zeitnah übernommen werden.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung – ideal für Wohnen, Arbeiten und Familie. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, im Dachgeschoss sind fünf weitere Zimmer vorhanden.

Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Linoleum. Die Kunststoffenster besitzen Isolierverglasung und sind teilweise bodentief. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss ist mit einer Dusche, einer Wanne und einem Bidet ausgestattet. Die Gasheizung befindet sich auf dem Spitzboden und wurde ca. 2024 erneuert.

Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und bietet bei schönem Wetter tagsüber Sonne. Aufgrund der Süd-/Nordausrichtung des Daches wäre auch die Nachrüstung einer PV-Anlage grundsätzlich möglich.

Die Nutzfläche umfasst ca. 100 m². Dazu zählen unter anderem eine Einzelgarage, ein Geräteraum mit Waschküche sowie der gesamte Spitzboden. Neben dem Haus stehen zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Ein kleines Gartenhäuschen rundet das Gesamtpaket ab.

Im Dachgeschoss besteht die Option, einen Balkon anzubringen. Dies wurde bei der anderen Doppelhaushälfte bereits umgesetzt.

Für die andere Doppelhaushälfte existiert ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

??????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg

Tel.: +49 441 - 99 84 05 0

E-Mail: oldenburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com