

Sögel

# Moderner Wohnkomfort trifft auf durchdachtes Design – neuwertige Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage

???????? ??: 25388025



???? ??: 239.000 EUR • ??: ca. 96 m<sup>2</sup> • ??: 3

??????? ????????: 25388025 - 49751 Sögel

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

??????? ???????: 25388025 - 49751 Sögel

?? ??? ??????

|                    |                       |              |                       |
|--------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| ??????? ????????   | 25388025              | ????? ?????? | 239.000 EUR           |
| ??????????         | ca. 96 m <sup>2</sup> | ??????????   | Käuferprovision       |
| ????????           | 3                     |              | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 2                     |              | MwSt.) des            |
| ????????           |                       |              | beurkundeten          |
|                    |                       |              | Kaufpreises           |
| ????????           | 1                     | ????????     | ???????               |
| ????? ???????????? | 2018                  | ???????????  |                       |
| ????? ???????????? | 1 x ???????????       | ???????      | ???????, ?????,       |
|                    | ????? ???????????     |              | ???????????????       |
|                    |                       |              | ???????               |

??????? ???????: 25388025 - 49751 Sögel

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

|                                                    |                             |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>????????????                                               | 24.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.05.2028                  | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                  | A+            |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016          |

??????? ???????? : 25388025 - 49751 Sögel

?? ????????



??????? ?????????: 25388025 - 49751 Sögel

?? ????????



Holger Klages  
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](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>



??????? ???????? : 25388025 - 49751 Sögel

?? ????????



??????? ???????: 25388025 - 49751 Sögel

?? ????????

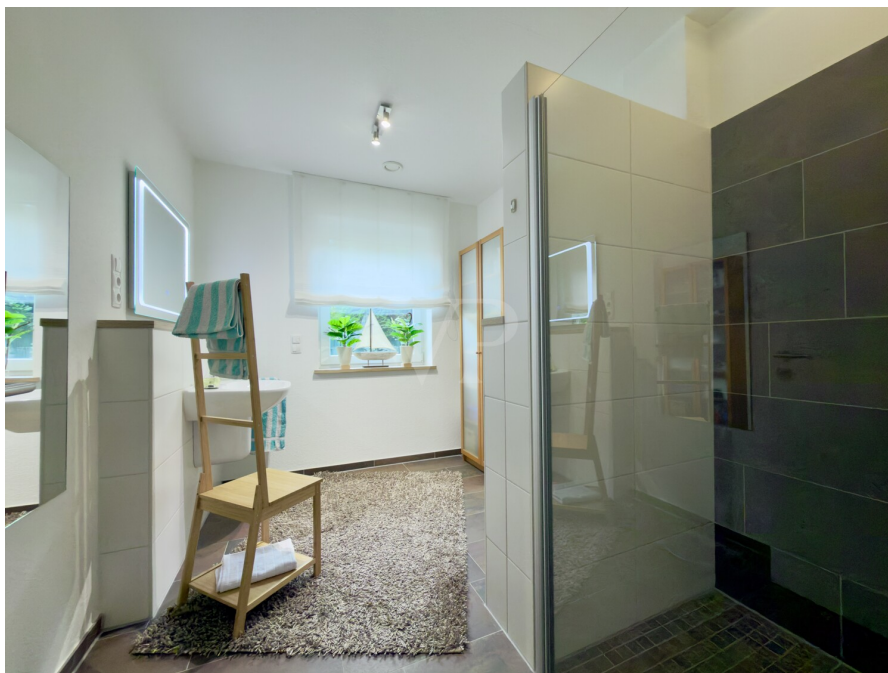


**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????: 25388025 - 49751 Sögel

?? ????????



??????? ???????: 25388025 - 49751 Sögel

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????.

??????? ?????????: 25388025 - 49751 Sögel

## ??? ?????? ??????????

Diese neuwertige Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2018 verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit ausgesuchter Ausstattung und effizienter Bauweise. Die Wohnanlage präsentiert sich als KfW-55 Haus und erfüllt durch dreifach verglaste Fenster, eine Be- und Entlüftungsanlage und eine moderne Fußbodenheizung (individuell pro Raum regelbar) die aktuellen Energie- und Wohnstandards. Die Warmwasseraufbereitung wird durch Solarthermie unterstützt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup> öffnet sich die Wohnung besonders für anspruchsvolle Eigennutzer wie auch für Paare oder die kleine Familie, die Wert auf Qualität, Funktionalität und modernes Ambiente legen. Der offen konzipierte Koch-, Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie den direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem angrenzenden, eigenen Garten - ein echtes Highlight für gesellige Stunden sowie ruhige Momente im Freien.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet.

Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche sowie eleganten Sanitärobjekten versehen und ermöglicht täglich einen komfortablen Start in den Tag. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten - eines eignet sich ideal als Hauptschlafzimmer, das zweite als Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Durchdachte Grundrissgestaltung und große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die glatten, dezent verputzten Wände unterstützen das gepflegte Erscheinungsbild der gesamten Immobilie und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ihr eigener PKW-Stellplatz direkt am Objekt bietet Komfort und Sicherheit im Alltag. Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung ist außerdem besonders barrierearm gestaltet, sodass sie auch für Menschen mit gehobenen Ansprüchen an Mobilität eine attraktive Lösung darstellt.

Die Lage der Immobilie verbindet angenehme Wohnruhe mit einer praktischen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindung sowie diverse Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar und erleichtern den Alltag nachhaltig.

Zusammenfassend bietet diese Erdgeschosswohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei

gut geschnittenen Zimmern modernen Wohnkomfort in hochwertiger Ausführung. Die erstklassige Energieeffizienz, ausgestattet mit Fußbodenheizung, dreifach verglasten Fenstern und hochwertiger Einbauküche, lässt keine Wünsche offen. Eigener Garten, überdachte Terrasse und ein privater Stellplatz ergänzen dieses attraktive Angebot.

??????? ????????: 25388025 - 49751 Sögel

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

- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung, individuell regelbar
- Dreifachverglasung
- KfW-55 Haus
- Solarthermie
- Be- und Entlüftungsanlage
- hochwertige Einbauküche
- elektrische Rolläden
- eigener Stellplatz
- eigener Garten
- überdachte Terrasse
- Wände glatt verputzt

??????? ???????: 25388025 - 49751 Sögel

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

Sögel ist eine ruhige und lebenswerte Gemeinde mit rund 7.100 bis 8.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Verwaltung, eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine sichere Atmosphäre überzeugt. Die Stadt vereint ländliche Ruhe mit einer hohen Lebensqualität und bietet sowohl Familien als auch Menschen im besten Lebensalter ein Umfeld, das Geborgenheit, Komfort und Verlässlichkeit verbindet. Als regionales Verwaltungszentrum verfügt Sögel über eine ausgewogene Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischer Betreuung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die familienfreundliche Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche fußläufig erreichbare Spielplätze, Sportanlagen und Parks aus, wie etwa der Waldbad-Park, die zu aktiver Erholung im Freien einladen. Kindergärten wie „Arche Noah“ und „St. Jakobus“ sowie Schulen aller Altersstufen, darunter das Hümmling-Gymnasium, sind bequem erreichbar und gewährleisten eine umfassende Bildung vor Ort. Auch Senioren profitieren von der Nähe zu gepflegten Grünflächen, ruhigen Wegen und sozialen Treffpunkten, die Rückzug und Vernetzung gleichermaßen ermöglichen.

Die medizinische Versorgung ist mit dem Hümmling Hospital, mehreren Apotheken und Fachärzten hervorragend gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA, Lidl und weitere Supermärkte, sowie Cafés und Restaurants, bieten alles für den täglichen Bedarf und kulinarische Vielfalt in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien und den Bahnhof Sögel in rund 17 Gehminuten sehr gut, sodass Mobilität und Flexibilität auch ohne eigenes Fahrzeug erhalten bleiben.

Diese ausgewogene Kombination aus Sicherheit, Bildung, Freizeit, medizinischer Versorgung und Infrastruktur macht Sögel zu einem idealen Wohnort für Menschen jeden Alters. Hier finden Familien, Senioren und Alleinstehende ein harmonisches Umfeld, das Lebensqualität, Aktivität und Geborgenheit gleichermaßen bietet.

??????? ???????: 25388025 - 49751 Sögel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 24.10 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

???????? ??????????: 25388025 - 49751 Sögel

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

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

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

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

---

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