

Friesoythe – Neuvrees

## Üres ikerház családi ház hangulatával

VP azonosító: 25026052



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

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 426 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Áttekintés

VP azonosító	25026052	Vételár	329.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 164 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Konytteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2001	Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	135.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan



VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Az ingatlan

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

**VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott ikerház 2001 körül épült, szilárd építési módszerekkel, körülbelül 426 m<sup>2</sup>-es telken. Körülbelül 164 m<sup>2</sup>-es lakóterületével inkább egy családi ház hangulatát kelti. A ház üres, így azonnal beköltözheto. Összesen hat szoba áll rendelkezésre – ideális lakhatásra, munkára és családi életre. A földszinten egy tágas nappali található, míg az emeleten további öt szoba. A padlóburkolat járólap és linóleum. A PVC ablakok dupla üvegezésuek, némelyik a padlóig ér. A földszinten található egy vendég WC zuhanyzóval. Az emeleti fürdoszobában zuhanyzó, fürdőkád és bidé található. A gázfutés a tetőterben található, és 2024 körül cserélték. A déli fekvésű terasz napsütést biztosít napközben, amikor jó az ido. A teto déli/északi tájolása miatt fotovoltaikus rendszer telepítése is lehetséges. A hasznos terület körülbelül 100 m<sup>2</sup>. Ez magában foglal egy garázst, egy háztartási helyiséget mosókonyhával és a teljes padlást. További két parkolóhely áll rendelkezésre a ház mellett. Egy kis kerti fészer teszi teljessé a csomagot. Lehetőség van erkély hozzáadására a padláshoz, ahogyan azt az ikerház másik felében már megették. Az ikerház másik feléhez telekhasználati jog tartozik, amelyet a földhivatalban bejegyeztek. Ha ez a ház felkeltette érdekłodését, várjuk jelentkezését. Örömmel egyeztetünk Önnel egy megtekintési idopontot. VON POLL FINANCE szakértoink készséggel válaszolnak az ingatlanfinanszírozással kapcsolatos kérdéseire, és versenyképes ajánlatokat készítenek Önnel, figyelembe véve az aktuális piaci helyzetet.

VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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