

Sögel

# Modern lakhatási kényelem találkozik kifinomult dizájnnal – vadonatúj földszinti lakás csendes helyen

VP azonosító: 25388025



VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25388025                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 96 m <sup>2</sup>    |
| Szobák                | 3                        |
| Hálósobák             | 2                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 2018                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 239.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 13.05.2028 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 24.10 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2016                       |

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az ingatlan



Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstelleninhaber



**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>



VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az ingatlan

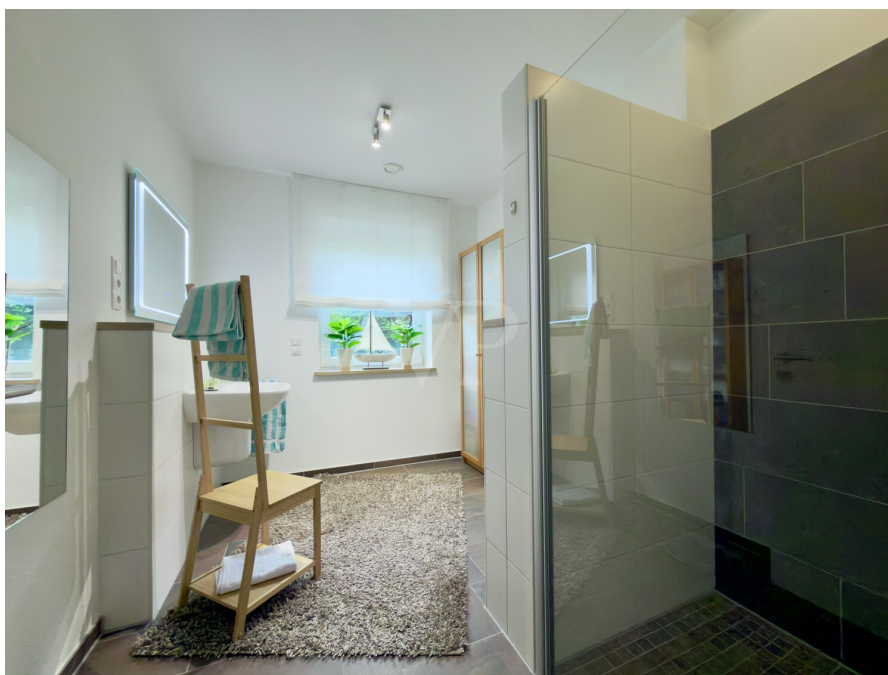


**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



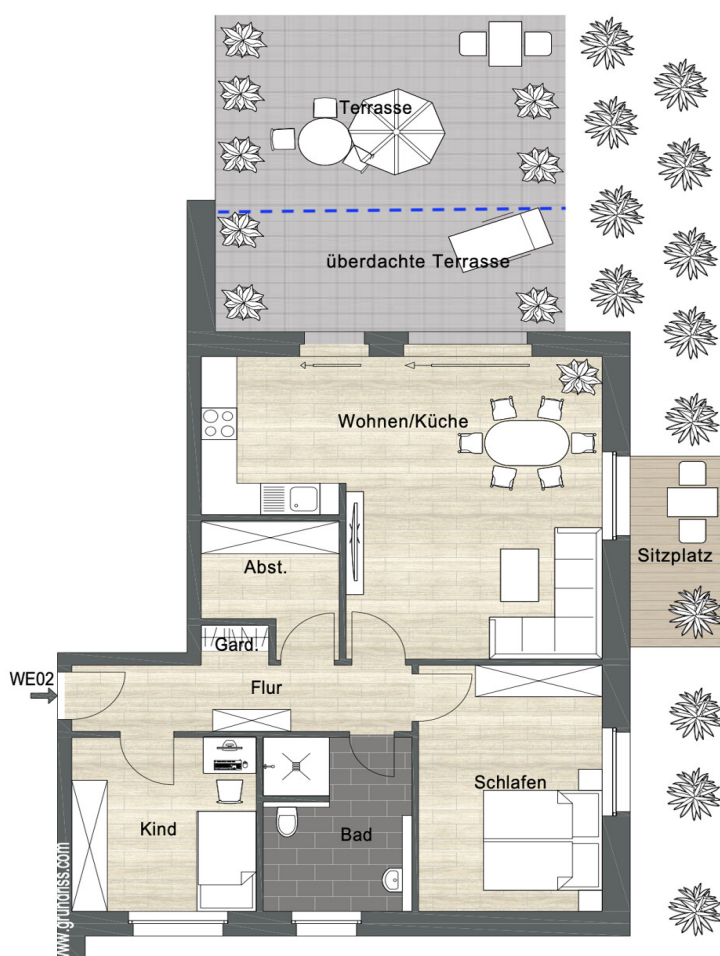
VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az első benyomás

Ez a szinte új, 2018-ban épült földszinti lakás a modern lakhatási kényelmet válogatott funkciókkal és hatékony kivitelezéssel ötvözi. Az épület egy KfW-55 energiatakarékos ház, és megfelel a jelenlegi energia- és lakhatási szabványoknak a háromrétegu üvegezésu ablakoknak, a szellőztetorendszernek és a modern padlófűtésnek (minden szobában egyedileg szabályozható). A meleg vizet napenergia egészíti ki. A körülbelül 96 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a lakás különösen alkalmas igényes tulajdonos-lakók, párok vagy kis családok számára, akik értékelik a minőséget, a funkcionalitást és a modern hangulatot. A nyitott konyha, nappali és étkező tágasságával és a fedett teraszra és a szomszédos privát kertre való közvetlen kijáratával lenyugózó – igazi fénypont a társasági összejövetelekhez és a nyugodt pillanatokhoz a szabadban. A kiváló minőségű, beépített konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe, és modern gépekkel van felszerelve. A világos fürdőszobában zuhanykabin és elegáns szerelvények találhatók, biztosítva a nap kényelmes kezdetét. Két hálószoba kínál bőséges magánéletet – az egyik ideális fő hálószobaként, a másik gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. A jól megtervezett alaprajz és a nagyméretű ablakok minden helyiségben kellemes lakókörnyezetet biztosítanak. A sima, finoman vakolt falak fokozzák az ingatlan összképét és barátságos légkört teremtenek. A saját parkolóhely közvetlenül az ingatlan mellett kényelmet és biztonságot nyújt. A földszinten található lakás könnyen megközelíthető, így vonzó választás mozgáskorlátozottak számára is. Az ingatlan elhelyezkedése ötvözi a nyugodt életet a szolgáltatásokhoz való kényelmes hozzáféréssel: bevásárlási lehetőségek, tömegközlekedés és különféle szabadidős tevékenységek mindössze pár percre vannak, megkönnyítve a mindennapokat. Összefoglalva, ez a földszinti lakás, körülbelül 96 m<sup>2</sup> lakóterrel és három arányos szobával, modern lakhatási kényelmet kínál kiváló minőségű kivitelezéssel. A kiváló energiahatékonyság, padlófűtéssel, tripla üvegezésű ablakokkal és csúcskategóriás beépített konyhával, minden kívánnivalót kielégít. Saját kert, fedett terasz és parkolóhely teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot.

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 24.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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