

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Áttekintés

VP azonosító	25388025	Vételár	239.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 96 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	2018		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	24.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.05.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388025 - 49751 Sögel

## Az ingatlan

**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

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

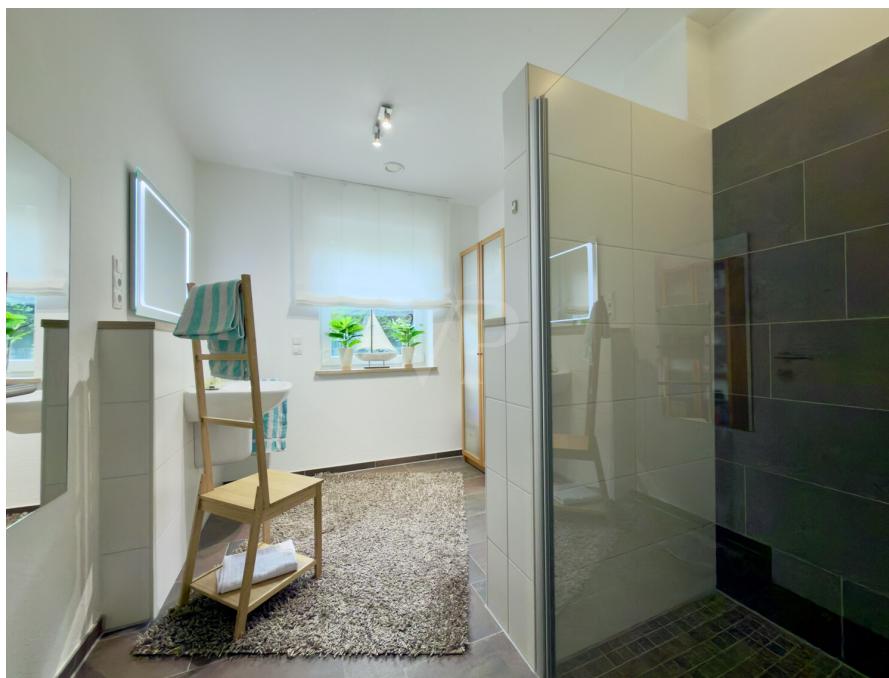


Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com/emsland

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.



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 elso 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 háromrétegű üvegezésű ablakoknak, a szelloztetorendszereknek és a modern padlófutésnek (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 funkcionálitást és a modern hangulatot. A nyitott konyha, nappali és étkező tágasságával és a fedett teraszra és a szomszédos privát kertre való közvetlen kijáratával lenyugöző – igazi fénypont a társasági összejövetelekhez és a nyugodt pillanatokhoz a szabadban. A kiváló minőségu, 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 boséges 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 minden össze párral percre vannak, megkönyítve a minden napokat. Összefoglalva, ez a földszinti lakás, körülbelül 96 m<sup>2</sup> lakótérrel és három arányos szobával, modern lakhatási kényelmet kínál kiváló minőségu kivitelezéssel. A kiváló energiahatékonyság, padlófutéssel, 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 helyszínrol

Sögel ist eine ruhige und lebenswerte Gemeinde mit rund 7.100 bis 8.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Verwaltung, eine gut ausgebauten 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 Energiebedarfssausweis 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 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: 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 felelősségtartásához*

---

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