

Friesoythe – Neuvrees

## Casa bifamiliare vuota con l'atmosfera di una casa unifamiliare

**Codice oggetto: 25026052**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 426 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25026052	Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Superficie netta	ca. 164 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2001	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	135.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.11.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà



Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta è stata costruita intorno al 2001 con solidi metodi di costruzione su un terreno di circa 426 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile di circa 164 m<sup>2</sup>, ha più l'aspetto di una casa indipendente. La casa è libera e può quindi essere occupata immediatamente. Sono disponibili sei stanze in totale, ideali per vivere, lavorare e vivere in famiglia. Il piano terra ospita un ampio soggiorno, mentre il piano superiore offre altre cinque stanze. La pavimentazione è in piastrelle e linoleum. Le finestre in PVC sono con doppi vetri e alcune si estendono fino al pavimento. Un bagno per gli ospiti con doccia si trova al piano terra. Il bagno al piano superiore è dotato di doccia, vasca e bidet. L'impianto di riscaldamento a gas si trova in mansarda ed è stato sostituito intorno al 2024. La terrazza esposta a sud offre sole durante il giorno, quando il tempo è bello. Grazie all'orientamento sud/nord del tetto, è possibile installare anche un impianto fotovoltaico. La superficie utile è di circa 100 m<sup>2</sup>. L'immobile comprende un garage singolo, un ripostiglio con lavanderia e l'intera soffitta. Sono disponibili altri due posti auto adiacenti alla casa. Un piccolo capanno da giardino completa il pacchetto. C'è la possibilità di aggiungere un balcone alla soffitta, come già fatto nell'altra metà della casa bifamiliare. Per l'altra metà della casa bifamiliare esiste un diritto di passaggio, registrato nel catasto. Se questa casa ha suscitato il vostro interesse, non vediamo l'ora di contattarvi. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. I nostri esperti VON POLL FINANCE sono a vostra disposizione per rispondere a qualsiasi domanda sui finanziamenti immobiliari e prepareranno per voi offerte competitive, tenendo conto dell'attuale situazione di mercato.

Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25026052 - 26169 Friesoythe – Neuvrees**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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