Friesoythe – Neuvrees

SOFORT VERFÜGBAR – Raumwunder in ruhiger Lage

Objektnummer: 25026052p



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 426 m²

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Auf einen Blick

Objektnummer	25026052p
Wohnfläche	ca. 164 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	135.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Die Immobilie





Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Die Immobilie





Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

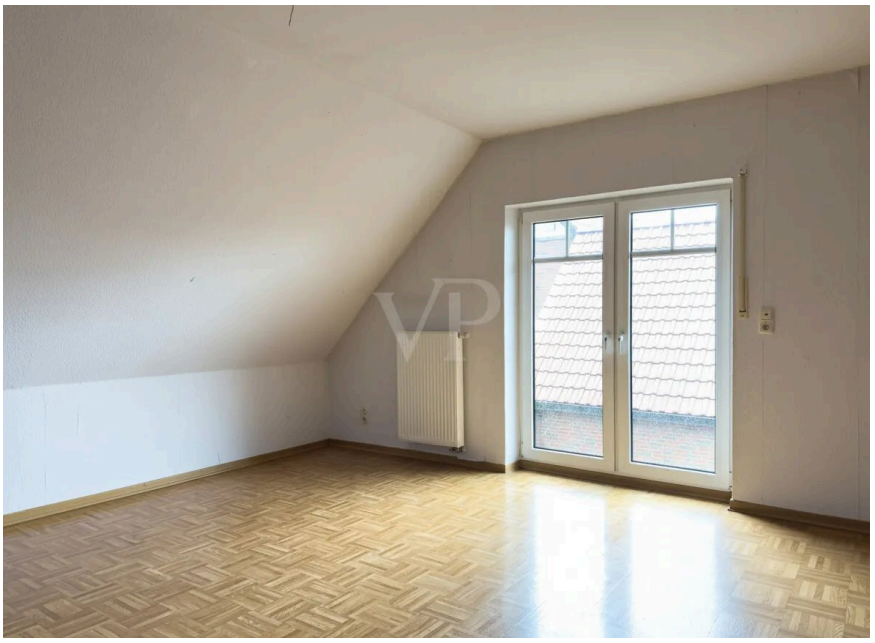
Die Immobilie





Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Die Immobilie





Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Die Immobilie





Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Die Immobilie





Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte, ca. 2001 in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte steht auf einem 426 m² großen Grundstück. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 164 m² und insgesamt sechs Zimmern bietet sie das Raumgefühl eines Einfamilienhauses. Die Immobilie ist bereits bezugsfrei und kann zeitnah übernommen werden.

Das Erdgeschoss bildet mit einem geräumigen Wohnzimmer den Lebensmittelpunkt und verfügt zudem über ein praktisches Gäste-WC mit Dusche.

Im Dachgeschoss befinden sich fünf weitere, flexibel nutzbare Zimmer sowie ein Tageslichtbad, das mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Bidet ausgestattet ist. Bei den pflegeleichten Bodenbelägen wurde auf Fliesen und Linoleum gesetzt. Die isolierverglasten Kunststofffenster sind teilweise bodentief ausgeführt und sorgen für viel Helligkeit.

Die Gasheizung befindet sich auf dem Spitzboden und wurde erst ca. 2024 erneuert.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet viele Sonnenstunden im Freien. Durch die vorteilhafte Süd-/Nordausrichtung des Daches ist die zukünftige Installation einer Photovoltaik-Anlage möglich.

Zudem bietet das Dachgeschoss das bauliche Potenzial für einen Balkonanbau, wie es bei der angrenzenden Doppelhaushälfte bereits umgesetzt wurde.

Eine großzügige Nutzfläche von ca. 100 m² ergänzt das Platzangebot sinnvoll. Diese umfasst eine Einzelgarage, einen Geräteraum mit integrierter Waschküche, den kompletten Spitzboden sowie ein kleines Gartenhäuschen. Zwei weitere Außenstellplätze befinden sich direkt neben dem Haus.

Für das Grundstück existiert ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht.

Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freuen wir uns auf Ihre Kontaktanfrage. Nach Absprache vereinbaren wir gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Unsere VON POLL FINANCE Experten stehen Ihnen gerne für Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung zur Verfügung und erarbeiten für Sie im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation wettbewerbsstarke Vergleichsangebote.

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Ausstattung und Details

- Hintergrundstück in der Ortschaft Neuvrees
- ca. 426 m² Grundstück
- Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- direkt verfügbar, da bezugsfrei
- ca. 164 m² Wohnfläche
- ca. 100 m² 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

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Alles zum Standort

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 ausgebaute 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.

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25026052p - 26169 Friesoythe – Neuvrees

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18, 26123 Oldenburg
Tel.: +49 441 - 99 84 05 0
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com