Cloppenburg – Kellerhöhe

Einfamilienhaus auf 6.726 m² großem Grundstück vor den Toren Cloppenburgs

Objektnummer: 24026097a

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 201,29 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 6.726 m²

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

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

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Auf einen Blick

Objektnummer	24026097a
Wohnfläche	ca. 201,29 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1938
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 103 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	26.01.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Die Immobilie

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

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: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Ein erster Eindruck

Über 200 m² Wohnfläche auf über 6.700 m² großem Grundstück - Platz für die ganze Familie! Vor den Toren Cloppenburgs erwartet Sie ein charmantes Anwesen, das durch eine großzügige Raumaufteilung und ein beeindruckendes Grundstück besticht. Das ursprünglich ca. 1938 erbaute Haus wurde ca. 1974/75 teilweise umgebaut und verblendet. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 201,29 m². Im Dachgeschoss stehen weitere ca. 61,11 m² als potentielle Ausbaureserve zur Verfügung. Das Dach ist mit einer Zwischensparrendämmung versehen. Die vorhandene Wohnfläche wird durch ca. 103,70 m² Nutzfläche ergänzt. Die Nutzfläche bezieht sich im Wesentlichen auf den Wirtschaftsteil, der mit dem Haupthaus verbunden ist. Hier stehen diverse Räumlichkeiten wie Waschküche, Duschbad, Lager und Werkstatt zur Verfügung. Somit bietet das Haus derzeit insgesamt ca. 305 m² Wohn- und Nutzfläche! Besonders hervorzuheben ist das Gesamtgrundstück mit einer Größe von ca. 6.726 m². Ein großer Teil des Grundstücks ist mit altem Baumbestand bewachsen. Darunter befinden sich viele Eichen, die womöglich teilweise über 100 Jahre alt sind. Ein weiterer Teil des Grundstücks wurde mit Buchen aufgeforstet. Dies verleiht dem Anwesen einen besonderen Charme und bietet viele Möglichkeiten der Garten- und Grundstücksgestaltung. Alles in allem bietet dieses Haus viel Potential für Naturliebhaber und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten dieses Hauses. Unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können Ihnen sicher auch konkurrenzfähige Vergleichsangebote ausarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äusserst empfehlenswert. Wir begrüßen Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder per E-Mail an oldenburg@von-poll.com und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Ausstattung und Details

- ländliche Lage vor den Toren Cloppenburgs
- Wohnhaus mit wirtschaftlichem Gebäudebereich und schönem Grundstück
- Grundstücksgröße gesamt ca. 6.726 m²
- ein Großteil des Grundstücks mit Baumbestand bewachsen
- Ursprungsbaujahr ca. 1938
- Umbau und Verblendung ca. 1974/75
- aktuelle Wohnfläche ca. 201,29 m²
- ca. 61,11 m² potentielle Wohnfläche als Ausbaureserve
- Nutzfläche ca. 103,70 m²
- Einbauküche mit E-Geräten *
- Kachelofen *
- wirtschaftlicher Gebäudeteil vom Wohnhaus aus zugänglich
- Heizungsanlage ist eine Elektroheizung mit Nachtspeicher
- zusätzliche Brauchwassererwärmung über Solarthermie
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- überwiegend mit Rollläden ausgestattet (außer Gäste-WC, Wirtschaftsteil und Ausbaureserve)
- zwei Bäder im Wohnhaus, ein weiteres Bad im Wirtschaftsteil
- Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- Gerätelager mit zusätzlich offenem Unterstand (Carport)
- geräumige Garage mit mechanischem Tor

* im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Alles zum Standort

Dieses besondere Haus mit herrlichem Grundstück liegt in der Bauernschaft Kellerhöhe am Rande der Stadt Cloppenburg. Cloppenburg liegt knapp vier Kilometer entfernt. Die Stadt verfügt über sämtliche Einrichtungen und Institutionen des täglichen Bedarfs wie Banken, Postfilialen, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Ferner verfügt die Cloppenburg über eine attraktive Fußgängerzone mit vielen inhabergeführten Geschäften, die mit Attraktionen gerade an Samstagen zum Einkaufen einladen. Weitere Besonderheiten sind das Museumsdorf sowie die Thülsfelder Talsperre als Naherholungsgebiet. Cloppenburg liegt im Oldenburger Münsterland zwischen Osnabrück und Oldenburg. Jeweils ca. 1 Stunde entfernt liegen die internationalen Flughäfen Bremen und Münster/Osnabrück. Die Bundesautobahn A1 führt östlich von Cloppenburg vorbei und ist in ca. 20 Minuten, die BAB A29 innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar. Die Bundesstraße 68 führt in Richtung Osnabrück, die B 69 führt von der Autobahnausfahrt Cloppenburg nach Diepholz, die B72 verbindet Cloppenburg mit der Nordseeküste (Norddeich) und die B213 führt von Delmenhorst über Cloppenburg in die Niederlande. Cloppenburgs Bahnhof liegt an der Bahnstrecke Oldenburg-Osnabrück der NordWestBahn, auf der stündlich Personenzüge in beide Richtungen verkehren.

Objektnummer: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24026097a - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com