

Friesoythe

# Doppelhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 24026048



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 614 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

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

Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24026048
Wohnfläche	ca. 152,49 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



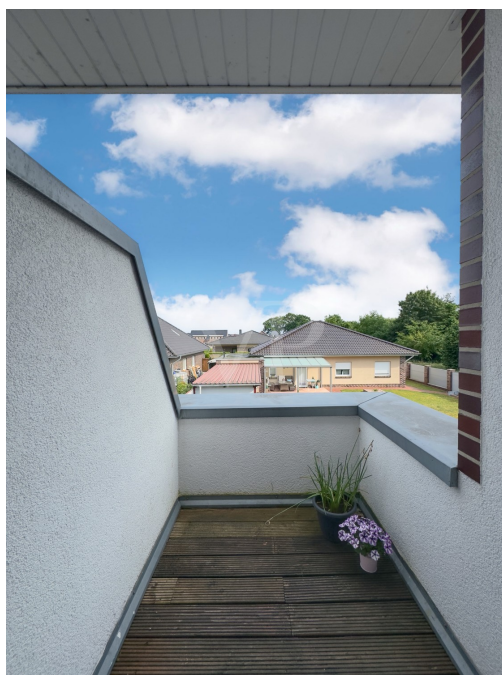
Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Ein erster Eindruck

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2013 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 152,49 m<sup>2</sup> insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Immobilie verfügt über 2 separat vermietbare Wohneinheiten (WE 1 & WE 2), die aktuell für eine Kaltmiete von insgesamt 1.600€ vermietet sind (850€ für WE 1 und 750€ für WE 2). Die moderne Ausstattung umfasst elektrische Rolläden, Fußbodenheizung und hochwertige Bodenbeläge. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören eine Garage, ein Stellplatz und eine Terrasse mit Gartennutzung. Zudem gibt es im Obergeschoss 2 Balkone, die zum Entspannen und Genießen einladen. Die Immobilie besticht durch ihre praktische Raumverteilung und ihre helle, freundliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Der offene Grundriss verbindet Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Die Umgebung der Immobilie ist ruhig und familienfreundlich, ideal für Menschen, die nach einem Rückzugsort fernab vom Trubel der Stadt suchen. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Investment mit guten Mieteinnahmen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung, die praktische Raumaufteilung und die ruhige Lage machen diese Immobilie zu einem echten Highlight für alle, die ein modernes Zuhause mit Potenzial suchen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Ausstattung und Details

- 2 Wohneinheiten (WE 1 & WE 2)
- vermietet für 1.600€ kalt (850€ & 750€)
- elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung
- hochwertige Bodenbeläge
- Garage
- Stellplatz
- Terrasse mit Gartennutzung
- 2 Balkone im OG
- Satellitenanschluss



Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Alles zum Standort

Lage und Umgebung: Die Immobilie befindet sich in Friesoythe, einer Stadt im Landkreis Cloppenburg, Niedersachsen. Friesoythe ist bekannt für seine ruhige und grüne Umgebung, die eine hohe Lebensqualität bietet. Infrastruktur: Friesoythe verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt hat ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept implementiert, das die räumliche Entwicklung der Stadt steuert. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die leicht erreichbar sind. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Freizeit- und Sporteinrichtungen, die zur Lebensqualität beitragen. Verkehrsanbindung: Die Stadt Friesoythe ist verkehrstechnisch gut angebunden. Es gibt ein umfassendes Radverkehrskonzept, das die Mobilität innerhalb der Stadt fördert. Darüber hinaus ist die Stadt durch verschiedene Bundesstraßen und Autobahnen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Es gibt auch regelmäßige Busverbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Insgesamt bietet Friesoythe eine attraktive Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, was es zu einem idealen Ort zum Leben und Arbeiten macht.

Objektnummer: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Karl Liebert & Jérôme Liebert

---

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg  
E-Mail: [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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