

Eggermühlen

# Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Objektnummer: 24196016



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 432 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

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

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24196016
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	239.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
7 weitere Anbieter  
erhalten die Note Sehr Gut  
im Top-20 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgabe 9/2022

**VP**  
Beste Immobilienagentur  
2021  
★★★★★  
TOP 200  
Immobilienagenten in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
VECHTA

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2022  
PRESTIGEDEUTSCH  
IN WIRTSCHAFTSZEITUNG  
FAZIT\_#FELD

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Siedlungslage von Eggermühlen erwartet Sie hier eine massiv erbaute Doppelhaushälfte auf einem ca. 432 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Die Wohneinheit verfügt auf zwei Etagen insgesamt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie ist im Erdgeschoss mit einer Küche, einem Wohnzimmer sowie einem Hauswirtschaftsraum und einem Gäste-WC ausgestattet. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafräume sowie ein Bad mit Dusche und Wanne. Hervorzuheben ist zudem die dank zahlreicher Modernisierungen zeitgemäße Ausstattung des Hauses, die unter anderem eine Fußbodenheizung im Bad, eine bodengleiche Dusche, helle Türen sowie eine schöne Einbauküche beinhaltet. Abgerundet wird die Doppelhaushälfte durch eine Einzelgarage, durch weitere Stellplatzmöglichkeiten in der Hofeinfahrt sowie durch einen schön angelegten Garten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Ausstattung und Details

- \* Ruhige Siedlungslage
- \* Fußbodenheizung im Bad
- \* Einbauküche
- \* Jalousien
- \* Gäste-WC
- \* Bad mit Dusche und Badewanne
- \* Garage
- \* Schön angelegter Garten

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in traumhafter Lage im nördlichen Teil des Osnabrücker Landes in der schönen Gemeinde Eggermühlen. Sie liegt idyllisch eingebettet zwischen Seen und Wäldern und ist Teil der Samtgemeinde Bersenbrück. Die grüne Umgebung lädt zu intensiven Ausflügen in die unverwechselbare Natur ein – zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem Segelboot auf dem Alfsee oder hoch zu Ross. Inmitten dieser Naturidylle stellt die Gemeinde Alfhausen aber nicht nur ein schönes Ausflugsziel dar, sondern verfügt zugleich auch über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Wer allerdings nicht vollständig auf ein gewisses Großstadtflair verzichten möchte, ist dank der in Bersenbrück haltenden NordWestBahn und des gut ausgebauten Bundesstraßennetzes gut an die Großstädte Osnabrück, Bremen oder Oldenburg angebunden.

Objektnummer: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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