

Cloppenburg

# Gepflegte 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

*CODE DU BIEN: 25026007*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 57,76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026007
Surface habitable	ca. 57,76 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	159.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	80.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.02.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg**

## Une première impression

Herzlich Willkommen in Cloppenburg! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, erbaut ca. im Jahr 2001, präsentiert sich in einem soliden Zustand und wurde bisher ausschließlich als Zweitwohnung genutzt. Sie liegt in zentraler Lage von Cloppenburg, nur etwa einen Kilometer von der Fußgängerzone entfernt. Das großzügige Wohnzimmer lädt mit einer Sitz- und Essecke sowie einer Couch zum Verweilen ein. Von hier aus gelangt man auf den ersten der beiden Balkone der Wohnung. Auch die Küche ist vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Die Wohnung verfügt über einen zweiten Balkon, der sowohl von der Küche als auch vom Schlafzimmer aus zu erreichen ist. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Im Jahr 2022 wurden zwei zusätzliche Velux-Fenster eingebaut. Der nicht ausgebaute Spitzboden gehört zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum. Zur Wohnung gehört auch ein eigener Stellplatz (Nr. 11). Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrradschuppen zur Verfügung. Da die Wohnung bisher ausschließlich als Zweitwohnung genutzt wurde, befindet sie sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand. Bei einem Erwerb der Wohnung kann auf Wunsch diverses Mobiliar übernommen werden. Gerne beraten Sie unsere eigenen Von Poll Finance Spezialisten in allen Fragestellungen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können sicherlich wettbewerbsstarke Vergleichsangebote für Sie erarbeiten - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Interessenten sind hiermit herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von dieser Wohnung zu machen und bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort zu entdecken. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorzüge kennenzulernen.



CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## Détails des commodités

- zentrale Lage in Cloppenburg
- Dachgeschosswohnung bisher als Zweitwohnung genutzt
- Baujahr ca. 2001
- Wohnfläche ca. 57,76 m<sup>2</sup>
- Gasetagenheizung aus dem Jahr 2001
- Einbauküche \*
- Spitzboden zur alleinigen Nutzung
- Eigener Stellplatz
- Fahrradschuppen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- WEG-Gemeinschaft mit 12 Wohneinheiten
- Sechs Wohneinheiten pro Haus
- Niedriges Hausgeld von 97 Euro
- \* im Kaufpreis enthalten

**CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg**

## Tout sur l'emplacement

Mit ca. 38.000 Einwohner verfügt die Stadt Cloppenburg über sämtliche Einrichtungen und Institutionen des täglichen Bedarfs wie Banken, Postfilialen, Schulen, Ärzte, Apotheken etc. und diverse Einkaufsmöglichkeiten. Ferner verfügt die Stadt über eine attraktive Fußgängerzone mit vielen Geschäften, die mit Attraktionen gerade an Samstagen zum Einkaufen einladen. Die Fußgängerzone liegt nicht einmal einen Kilometer entfernt. 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.

CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 80.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



CODE DU BIEN: 25026007 - 49661 Cloppenburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)