

Cloppenburg – Kellerhöhe

**\*\* Vor den Toren Cloppenburgs \*\***

????????? ??????????: 24026097



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 201,29 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 6.726 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ??? ??????

???????? ??????????	24026097	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 201,29 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1938	????????????????????	ca. 103 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ???????	??????	??????
		??????	???????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?????????????? ???????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	157.20 kWh/m²a
???????????????	26.01.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	E
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????????????	????? ????????????????	1973
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????





???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ?????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????





???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?? ?????????



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)

??????? ????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

??? ?????? ???????????

Ländliche Lage vor den Toren Cloppenburgs Zum Verkauf steht eine charmante Liegenschaft vor den Toren Cloppenburgs, das mit seiner großzügigen Raumaufteilung und einem eindrucksvollen Grundstück besticht. Das ursprünglich ca. 1938 erbaute Haus wurde ca. 1974/75 teilweise umgebaut und verblendet. Im Rahmen des Verkaufs wurde das Haus neu vermessen. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 201,29 m<sup>2</sup>. Zusätzlich steht im Dachgeschoss eine weitere, potentielle Ausbaureserve von ca. 61,11 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die vorhandene Wohnfläche wird ergänzt durch ca. 103,70 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Maßgeblich bezieht sich die Nutzfläche auf den Wirtschaftsteil, der mit dem Haupthaus verbunden ist. Hier stehen diverse Räumlichkeiten wie bspw. Waschküche, Duschbad, Lager und Werkstatt zur Verfügung. Auf diese Weise bietet das Haus insgesamt über ca. 305 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche! Besonders hervorzuheben ist das Gesamtgrundstück mit einer Fläche von ca. 6.726 m<sup>2</sup>. Ein großer Teil des Grundstücks ist dabei mit einem alten Baumbestand bewachsen. Hierunter befinden sich viele Eichen, die teilweise um die 100 Jahre alt sein können. Ein weiterer Teil des Geländes wurde mit Buchen aufgeforstet. Dies verleiht dem Anwesen einen besonderen Charme und bietet viele Möglichkeiten zur Garten- und Grundstücksgestaltung. Zusammenfassend bietet dieses Haus viel Potential für Naturliebhaber und Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat. 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. Wir erwarten Ihre Kontaktaufnahme unter 0441-9984050 oder via Email unter [oldenburg@von-poll.com](mailto:oldenburg@von-poll.com) und freuen uns Ihnen dieses besondere Haus vor Ort präsentieren zu dürfen!

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

????????????????? ??? ??????????

- ländliche Lage vor den Toren Cloppenburgs
  - Wohnhaus mit wirtschaftlichem Gebäudebereich und schönem Grundstück
  - Grundstücksgröße gesamt ca. 6.726 m<sup>2</sup>;
  - davon ein Großteil mit altem Baumbestand bewachsen (hauptsächlich Eichen, die teilweise um die 100 Jahre alt sein können)
  - ein weiterer Teil des Geländes wurde mit Buchen aufgeforstet
  - Ursprungsbaujahr ca. 1938
  - Umbau und Verblendung ca. 1974/75
  - Wohnfläche ca. 201,29 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 61,11 m<sup>2</sup> potentielle Wohnfläche als Ausbaureserve im Dachgeschoss
  - Nutzfläche ca. 103,70 m<sup>2</sup>
  - Einbauküche \*
  - Kachelofen \*
  - wirtschaftlicher Gebäudeteil, bestehend aus diversen Räumen wie bspw. Waschküche, Duschbad, Lager und Werkstatt --> zusätzlicher Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten
  - die 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
  - herrlicher Gartenbereich mit altem Baumbestand
  - Gerätelager mit zusätzlich offenem Unterstand (Carport)
  - Garage
- \* im Kaufpreis enthalten

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

??? ??? ??? ????????????

Dieses besondere Haus mit herrlichem Grundstück liegt in der Bauerschaft Kellerhöhe am Rande der Stadt Cloppenburg. Der Stadtrand von Cloppenburg liegt knapp 3,80 Kilometer entfernt. Die Stadt Cloppenburg verfügt 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 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.

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 157.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 24026097 - 49661 Cloppenburg – Kellerhöhe

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)