

Cloppenburg

## Gepflegte 2-Zimmer Wohnung in zentraler Lage

????????? ??????????: 25026007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 159.000 EUR • ??????????: ca. 57,76 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

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

???????? ??????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25026007	????? ???????	159.000 EUR
????????????	ca. 57,76 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	2		
???????????? ???	1	????????	???????
????????????		????????????	
????????	1		
????? ?????????????	2001	???????	???????????????? ????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	80.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	19.02.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	????? ????????????????	2001
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

?? ????????



??????? ???????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

?? ????????



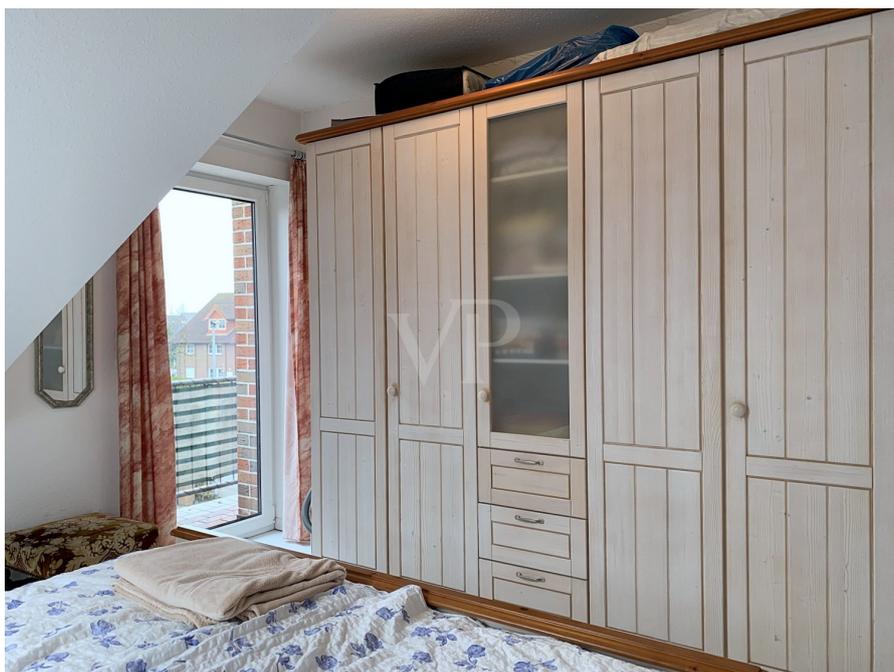
???????? ??????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

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



??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

?? ????????



??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

?? ????????



??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

?? ????????



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)

??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

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

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.

??????? ???????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

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

- 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

??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

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

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.

??????? ????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

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

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.

???????? ??????????: 25026007 - 49661 Cloppenburg

??

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

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)