Cloppenburg

Bezugsfreie 2-Zimmer Wohnung in Cloppenburg

??????? ????????: 25026007a

???? ??????: 155.000 EUR • ?????????: ca. 57,76 m² • ???????: 2

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

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

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

?? ??? ?????

??????? ????????	25026007a
?????????	ca. 57,76 m²
??????	2
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2001
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	155.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

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

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

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.02.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	80.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2001

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

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

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0441 - 99 84 05 0

www.von-poll.com

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

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

Herzlich Willkommen in Cloppenburg! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, Baujahr ca. 2001, präsentiert sich in einem soliden Zustand. Sie wurde bisher ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt und kann daher kurzfristig bezogen werden. Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage von Cloppenburg, nur ca. einen Kilometer von der Fußgängerzone entfernt. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das mit einer Sitz- und Essecke sowie einer Couch zum Verweilen einlädt. In der angrenzenden Küche befindet sich eine Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist. Als Besonderheit verfügt die Wohnung über zwei Balkone. Der kleinere Balkon ist über die Küche und das Schlafzimmer zu erreichen, der größere Balkon über das Wohnzimmer. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ca. Im Jahr 2022 wurden zwei zusätzliche Velux-Fenster eingebaut. Der nicht ausgebaute Spitzboden bietet Stauraum und die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasetagenheizung ca. aus dem Jahr 2001. Der Wohnung ist ein eigener Stellplatz (Nr. 11) zugeordnet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Fahrradschuppen zur Verfügung. Aufgrund der Beschaffenheit ist die Wohnung sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer interessant. Beim Erwerb der Wohnung kann auf Wunsch diverses Mobiliar übernommen werden, sodass auch eine möblierte Vermietung denkbar wäre. Unsere hauseigenen Von Poll Finance Spezialisten beraten Sie gerne in allen Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung und können Ihnen sicherlich günstige Vergleichsangebote erstellen - gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation äußerst empfehlenswert. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein eigenes Bild zu machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um alle Details und Vorteile kennen zu lernen.

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

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

- zentrumsnahe Lage in Cloppenburg
- in weniger als 1 km in der Innenstadt
- bezugsfrei, da bisher nur als Zweitwohnsitz genutzt
- gepflegter Zustand dank solider Eigentümergemeinschaft
- Baujahr ca. 2001
- Wohnfläche ca. 57,76 m²
- Gasetagenheizung ca. aus dem Jahr 2001
- Einbauküche *
- Nicht ausgebauter Spitzboden zur alleinigen Nutzung und möglichen Ausbaureserve
- Zugeordneter Stellplatz auf dem Grundstück
- Fahrradschuppen zur gemeinschaftlichen Nutzung
- WEG-Gemeinschaft mit 12 Wohneinheiten
- Sechs Wohneinheiten pro Haus
- Niedriges Hausgeld von ca. 97 Euro

* im Kaufpreis enthalten

??????? ????????: 25026007a - 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.

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

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 80.90 kwh/(m²*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.

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

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

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

Karl Liebert & Jérome Liebert

Donnerschweer Straße 18 Oldenburg
E-Mail: oldenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com