

Sögel

# Attraktive DHH in ruhiger, zentraler Lage von Sögel

VP azonosító: 24388034



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

VÉTELÁR: 179.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 362 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Áttekintés

VP azonosító	24388034	Vételár	179.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 104 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3	Modernizálás / Felújítás	2011
FÜRDŐSZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1991	Hasznos terület	ca. 21 m <sup>2</sup>
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felsőszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	18.12.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	131.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991



VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Az ingatlan





VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Az ingatlan



VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

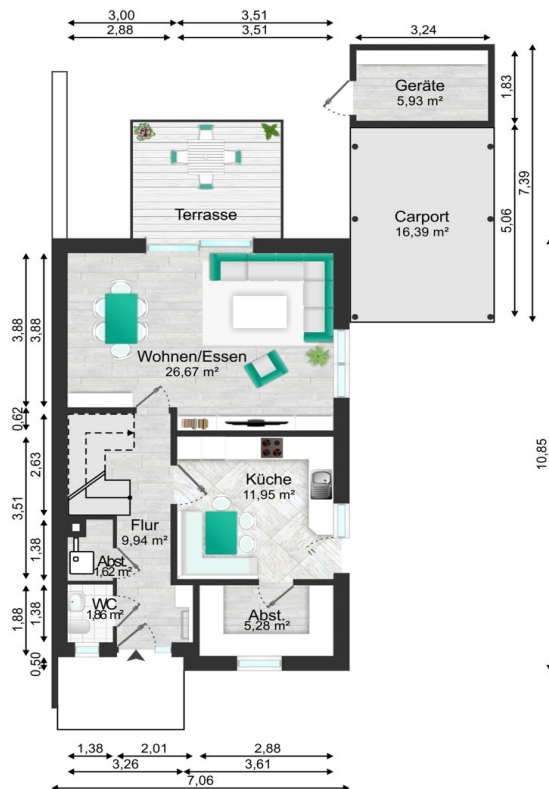
## Az ingatlan





VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte, die im Jahr 1991 erbaut und 2011 modernisiert wurde. Die Immobilie befindet sich in der Nähe des historischen Schlosses Clemenswerth und bietet potenziellen Käufern eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine Reihe attraktiver Ausstattungsmerkmale. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>, die sich über zwei Etagen erstreckt. Auf dem ca. 362 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich zudem ein ansprechend gestalteter Garten, der durch seine Westausrichtung sonnige Nachmittage und Abende verspricht. Der Garten ist nicht einsehbar und bietet somit Privatsphäre für entspannte Stunden im Freien. Ein Außenwasseranschluss erleichtert die Pflege der grünen Anlage. Die Raumaufteilung ist ideal für Familien konzipiert. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Hier lässt sich der Freiraum optimal nutzen, sei es für gemütliche Abendessen im Freien oder für gesellige Zusammenkünfte. Die Küche grenzt an den Wohnbereich an und kann ganz nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer gestaltet werden. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, von denen drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Diese befinden sich im Obergeschoss und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Tageslichtbad im Obergeschoss ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet somit eine angenehme Rückzugsmöglichkeit für entspannte Momente. Für behagliche Wärme sorgt die Zentralheizung, die im Jahr 2011 modernisiert wurde. Die Bauweise aus dem Jahr 1991 vereint solide Architektur mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Nähe zum Schloss Clemenswerth und die ruhige Umgebung machen diese Doppelhaushälfte besonders attraktiv für Familien oder Paare, die Wert auf eine gute Wohnlage legen. Die Immobilie ist aktuell vermietet und bietet somit auch die Möglichkeit einer Kapitalanlage. Die Nachbarschaft ist geprägt von weiteren Wohnhäusern und bietet eine angenehme Atmosphäre für das tägliche Leben. Wir laden Interessenten herzlich dazu ein, sich bei einer Besichtigung selbst ein Bild von dieser ansprechenden Immobilie zu machen und die Möglichkeiten für ein neues Zuhause zu entdecken.



VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Részletes felszereltség

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Terrasse
- Außenwasseranschluss
- nicht einsehbarer Garten
- Garten in Westausrichtung

VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Minden a helyszínr?!

Sögel, im Landkreis Emsland in Niedersachsen gelegen, ist eine charmante Kleinstadt mit etwa 8.000 Einwohnern. Der Ort zeichnet sich durch eine idyllische Mischung aus ländlicher Ruhe, kulturellem Erbe und moderner Infrastruktur aus. Ein Highlight von Sögel ist das prächtige Schloss Clemenswerth, eine barocke Schlossanlage, die zu den bedeutendsten Sehenswürdigkeiten der Region zählt. Umgeben von weitläufigen Wäldern und Parkanlagen, bietet Sögel zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur, sei es beim Wandern, Radfahren oder Spazierengehen. Neben seiner landschaftlichen und kulturellen Attraktivität punktet Sögel auch mit einer guten Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße 70 verbindet Sögel direkt mit den umliegenden Städten wie Meppen und Lingen sowie mit überregionalen Verkehrsnetzen. Über die nahegelegenen Autobahnen A31 und A1 ist Sögel bequem sowohl aus dem Ruhrgebiet als auch aus dem Raum Bremen erreichbar. Für den öffentlichen Nahverkehr stehen Buslinien zur Verfügung, die regelmäßige Verbindungen zu den Nachbarorten und den Bahnhöfen der Region bieten. Der nächste größere Bahnhof befindet sich in Meppen, von wo aus Züge in Richtung Münster und Emden verkehren. Auch die Flughäfen Münster/Osnabrück und Bremen sind innerhalb von etwa 1,5 Stunden erreichbar, was den Standort für Reisende und Berufspendler attraktiv macht. Sögel ist ein lebenswerter Ort mit einer starken Gemeinschaft, einer guten Infrastruktur und einer malerischen Umgebung, die sowohl Einwohner als auch Besucher zu schätzen wissen.

VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 131.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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.



VP azonosító: 24388034 - 49751 Sögel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Holger Klages

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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