

Friesoythe

# Doppelhaus mit zwei vermieteten Wohneinheiten und hochwertiger Ausstattung

**CODICE OGGETTO: 24026048**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,49 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24026048                             |
| Superficie netta    | ca. 152,49 m <sup>2</sup>            |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                       |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2013                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 399.000 EUR   |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato  |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 88 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone       |

CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## Dati energetici

|   |             |                                 |                                     |
|---|-------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia       | 121.80 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.05.2034  | Classe di efficienza energetica | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |                                 |                                     |

CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



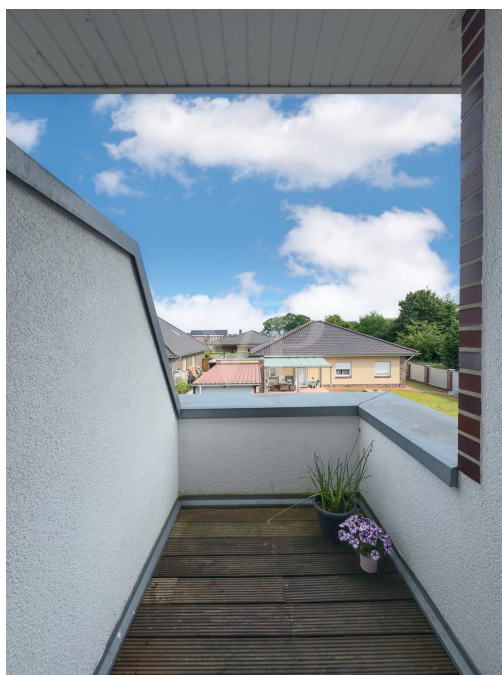
CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe**

## Una prima impressione

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2013 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 152,49 m<sup>2</sup> insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Immobilie verfügt über 2 separat vermietbare Wohneinheiten (WE 1 & WE 2), die aktuell für eine Kaltmiete von insgesamt 1.600€ vermietet sind (850€ für WE 1 und 750€ für WE 2). Die moderne Ausstattung umfasst elektrische Rolläden, Fußbodenheizung und hochwertige Bodenbeläge. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören eine Garage, ein Stellplatz und eine Terrasse mit Gartennutzung. Zudem gibt es im Obergeschoss 2 Balkone, die zum Entspannen und Genießen einladen. Die Immobilie besticht durch ihre praktische Raumverteilung und ihre helle, freundliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Der offene Grundriss verbindet Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Die Umgebung der Immobilie ist ruhig und familienfreundlich, ideal für Menschen, die nach einem Rückzugsort fernab vom Trubel der Stadt suchen. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe und gut erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als attraktives Investment mit guten Mieteinnahmen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung, die praktische Raumaufteilung und die ruhige Lage machen diese Immobilie zu einem echten Highlight für alle, die ein modernes Zuhause mit Potenzial suchen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe**

## Dettagli dei servizi

- 2 Wohneinheiten (WE 1 & WE 2)
- vermietet für 1.600€ kalt (850€ & 750€)
- elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung
- hochwertige Bodenbeläge
- Garage
- Stellplatz
- Terrasse mit Gartennutzung
- 2 Balkone im OG
- Satellitenanschluss



**CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe**

## Tutto sulla posizione

Lage und Umgebung: Die Immobilie befindet sich in Friesoythe, einer Stadt im Landkreis Cloppenburg, Niedersachsen. Friesoythe ist bekannt für seine ruhige und grüne Umgebung, die eine hohe Lebensqualität bietet. Infrastruktur: Friesoythe verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Die Stadt hat ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept implementiert, das die räumliche Entwicklung der Stadt steuert. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die leicht erreichbar sind. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Freizeit- und Sporteinrichtungen, die zur Lebensqualität beitragen. Verkehrsanbindung: Die Stadt Friesoythe ist verkehrstechnisch gut angebunden. Es gibt ein umfassendes Radverkehrskonzept, das die Mobilität innerhalb der Stadt fördert. Darüber hinaus ist die Stadt durch verschiedene Bundesstraßen und Autobahnen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Es gibt auch regelmäßige Busverbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden. Insgesamt bietet Friesoythe eine attraktive Mischung aus städtischem Leben und ländlicher Ruhe, was es zu einem idealen Ort zum Leben und Arbeiten macht.

**CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

**CODICE OGGETTO: 24026048 - 26169 Friesoythe**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)