

Löningen / Boen

Modernes Doppelhaus mit herrlichem Blick ins Grüne

Número de propiedad: 26196016



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 233 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 608 m²**

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Löningen / Boen

De un vistazo

Número de propiedad	26196016
Superficie habitable	ca. 233 m ²
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	2018
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	16.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	17.12.2028	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Geotérmico	Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

La propiedad



Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

La propiedad



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

La propiedad



Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

La propiedad



Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

La propiedad



Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

Maklerkompetenz in Ihrer Region

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Awards and Certifications:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ANBIETER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER
- Unverbindliche Immobilienbewertung
- Professionelle Vermarktung
- Premium-Service

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Una primera impresión

Dieses moderne Doppelhaus überzeugt durch seine durchdachte Bauweise, eine zeitgemäße Ausstattung und ein attraktives Wohnkonzept für Familien oder Kapitalanleger - eine Haushälfte ist ab sofort zur Eigennutzung frei. Das ca. 2018 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet zwei nahezu identisch geschnittene Wohneinheiten mit jeweils ca. 116 m² Wohnfläche.

Besonders hervorzuheben ist die moderne und energieeffiziente Bauweise des Hauses. Die Kombination aus Wärmepumpe, dreifachverglasten Fenstern, zentraler Lüftungsanlage und Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima sowie niedrige Energiekosten.

Beide Wohneinheiten verfügen im Erdgeschoss über einen offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur jeweiligen Terrasse und in den Garten. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss stehen jeweils drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das helle Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine Badewanne.

Für jede Wohneinheit steht ein eigener Carport mit angeschlossenem Fahrrad- bzw. Abstellraum zur Verfügung.

Die hochwertige Ausstattung mit elektrischen Jalousien und moderner Haustechnik rundet das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Detalles de los servicios

- * **Zwei Haushälften, eine vermietet**
- * **Energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe**
- * **Dreifachverglasung**
- * **Zentrale Lüftungsanlage**
- * **Fußbodenheizung**
- * **Elektrische Jalousien**
- * **Zwei Terrassen**
- * **Zwei Carports**
- * **Schön angelegter und eingezäunter Gartenbereich**

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt im Ortsteil Boen, einem eher ruhig gelegenen Bereich der Stadt Lönigen im Landkreis Cloppenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ländlich geprägte Wohnstruktur mit viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft aus. Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum von Lönigen in kurzer Zeit erreichbar, sodass Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zur Verfügung stehen.

Die Lage überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Bundesstraße B213 bestehen zügige Verbindungen in Richtung Cloppenburg sowie zur Autobahn A1. Familien profitieren von einem soliden Bildungs- und Betreuungsangebot mit Schulen und Kindergärten im Stadtgebiet. Darüber hinaus bietet Lönigen ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsleben, insbesondere im sportlichen Bereich, wodurch zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung gegeben sind.

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com