

Löningen / Boen

Modernes Doppelhaus mit herrlichem Blick ins Grüne

Αριθμός ακινήτου: 26196016



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 595.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 233 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 608 m²

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

?? ??? ?????

???????? ?????????	26196016	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 233 m ²	????????????	Käuferprovision
????????	8		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	6		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	2	???????? ???????????	Kaufpreises
????? ???????????	2018	??????	??????
????? ???????????	2 x ?????????? ???	??????	???????, WC
	????????????		????????????

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

????????? ?????????	?????????? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?	????? ?	????? ?	16.10 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ?	17.12.2028	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ?	???????????	???? ?	2018

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

?? ???????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönningen / Boen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

?? ????????



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:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ANBIETER 2025
- FAZ INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER

Services: Unverbindliche Immobilienbewertung, Professionelle Vermarktung, Premium-Service

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Αριθμός ακινήτου: 26196016 - 49624 Lönigen / Boen

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

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

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage
Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0
E-Mail: vechta@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com