



## Immobilien-Exposé

# **Moderne Neubau-Erdgeschosswohnung, Energieeffizienten Bauweise, 5 % Abschreibung!!**

**Objekt-Nr.:**  
**1224-3005**

## Wohnung zum Kauf

in 49661 Cloppenburg - Galgenmoor



## Details

Fahrradraum

Rolladen

Barrierefrei

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Preistext

**Baujahr: 2023 / 2024 Courta-**  
**ge: provisionsfrei Wohnflä-**  
**che: 58,47 m<sup>2</sup> Kaufpreis:**  
**233.822,- €**

 Wohnfläche (ca.)  
**58,47 m<sup>2</sup>**

 Zimmer  
**2**

 Kategorie  
**Gehoben**

 Anzahl Schlafzimmer  
**1**

 Anzahl Badezimmer  
**1**

 Anzahl Stellplätze  
**1**

 Anzahl Terrassen  
**1**

 Baujahr  
**2023**

 Stellplätze  
**1**

 Bad mit  
**Dusche**

 Boden  
**Fliesen, Laminat**

## Beschreibung

Moderne, energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe und einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Ein zusätzlicher steuerlicher Vorteil ergibt sich durch Einführung der degressiven Abschreibung auf 5 % der Investitionskosten bei Vermietung der Immobilie. Alle Versorgungseinrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar. Top-Wohnqualität in massiver Bauweise, 3 Gebäudeteile mit jeweils 2 Wohneinheiten (separate Eingänge). Gute Verkehrsanbindung, Schulen, Kindergärten, etc. in unmittelbarer Nähe. Wünschen Sie mehr Infos schreiben Sie uns oder rufen uns an, gern vereinbaren wir auch einen Beratungstermin mit Ihnen.

## Ausstattung

Wohnung 1 (EG rechts):

Diele, Bad, HWR, Abstellraum, Wohnen / Essen, Schlafzimmer, Terrasse. Ca. 58,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Abstellraum außen, Gemeinschaftsraum Fahrrad. Kfz-Stellplatz. Technikraum.

Auszug aus der Baubeschreibung

- II-geschossige Bauweise, Flachdach
- KfZ-Stellplatz
- Treppenanlage mit Granitbelag, Handlauf Edelstahl
- zweischaliges Außenmauerwerk, Innenschale je nach Statik mit 15,0 dickem Kalksandstein
- Hohl-schichtdämmung gemäß Energieeinsparverordnung
- Hochwertiger Verblender
- Innenwände aus Kalksandstein
- Alle Räume mit schwimmenden Zementestrich, Dämmung gemäß Wärmeschutzverordnung
- Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Drehkippbeschlag bei zu öffnenden Fenstern
- Elektrische Außenrollläden auf allen Etagen
- Heizung Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fußbodenerwärmung in den Bädern, dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- hochwertige Sanitärausstattung, Marken-Qualität
- Geflieste Dusche mit Bodenablauf 100 / 100, AP-Thermostat, Duschabtrennung, wandhängendes WC, 1 Waschtisch,
- Kristallspiegel, Änderungen je nach Bauphase möglich
- Innentüren CPL-Weiß mit hochwertiger Röhrenspankern-Einlage für hohe Stabilität und guter Geräuschdämmung
- hochwertige Fußbodenbeläge (Fliesen, Teppich, Laminat, Vinyl etc.) Änderungen nach Absprache möglich
- Haustür aus Kunststoff mit Türschließer und E-Öffner
- Balkongeländer aus Edelstahl und satiniertem Glas und Handlauf, Bodenbelag aus Hartholzdielen
- Terrassenbelag mit Gehwegplatten 50 / 50 in zementgrau, Gartenanteile mit Rasen
- Elektroinstallationen nach neuestem Standard, Satelliten-TV-Anlage
- Schlüsselfertige Übergabe inkl. Tapezier- und Malerarbeiten

## Sonstiges

Alle Angaben entstammen den Übermittlungen der Eigentümer oder dritten Personen und werden von uns sorgfältig überprüft. Dennoch kann für die absolute Genauigkeit keine Gewährleistung übernommen werden. Wünschen Sie mehr Informationen oder die Zusendung eines Exposés, dann rufen Sie uns einfach an, oder hinterlassen uns eine Nachricht mit Ihrer vollständigen Adresse und Telefonnummer. Für den Käufer fällt keine Vermittlungsprovision an. Energieausweis in Vorbereitung.

## Lage & Umgebung

49661 Cloppenburg - Galgenmoor

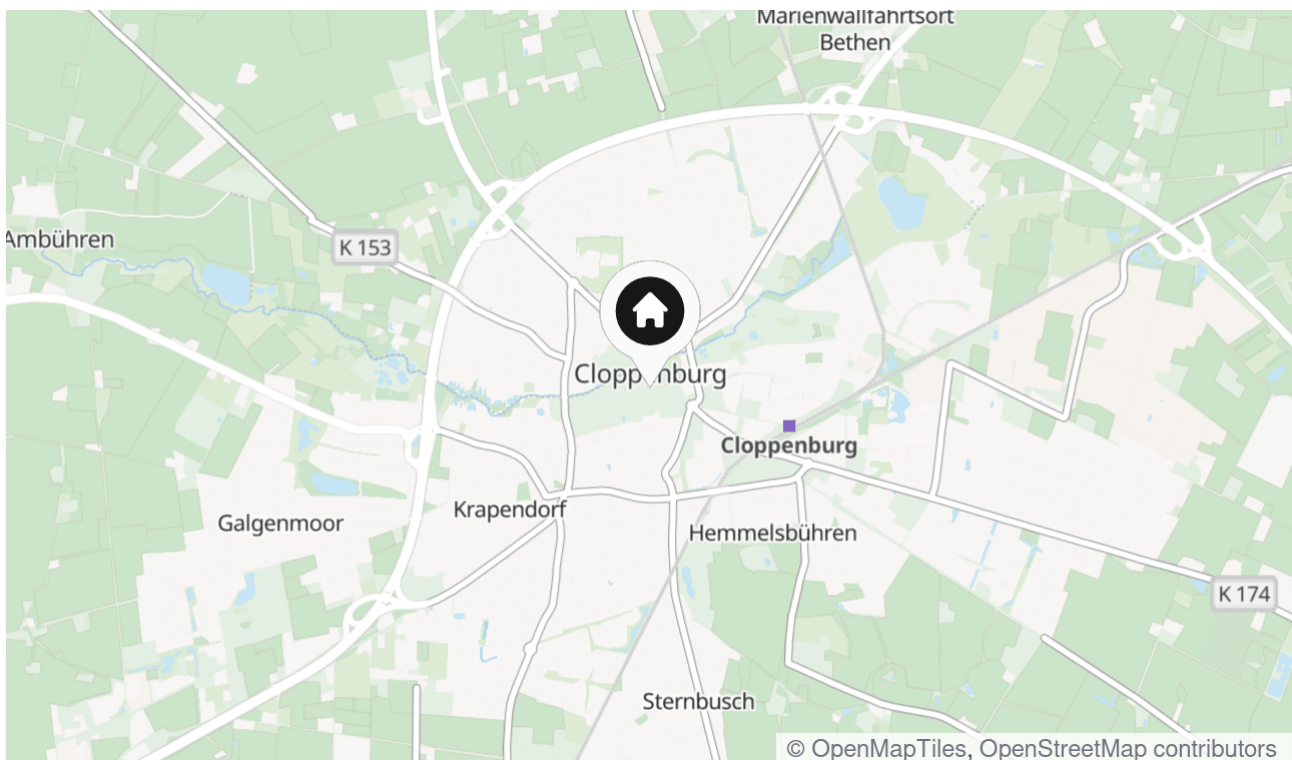
Die Natur als direkter Nachbar, der Ortsteil Galgenmoor der Stadt Cloppenburg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der beliebtesten Wohngegenden der Stadt entwickelt.

Das Galgenmoorgebiet hat einiges zu bieten, neben einer hauptsächlich durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnlandschaft die wohl ansprechendste Harmonie von Flora und Fauna im gesamten Stadtgebiet.

Der Galgenmoorsee mit den anmutig über den See ragenden Trauerweiden ist wahrscheinlich einer der schönsten Naturgegebenheiten der Stadt und liegt in unmittelbarer Nähe zu der Wohnanlage.

Schöne Rad- und Wanderwege in die umliegenden Ortschaften erfreuen sich großer Beliebtheit, dass alles vor Ihrer Haustür!

Nur etwa 5 Minuten mit dem Rad entfernt befindet sich ein Gewerbepark mit verschiedenen Verbrauchermärkten für Lebensmittel und Getränke, Bäckerei, Restaurant u.a.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**12 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

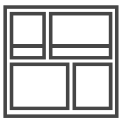
Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

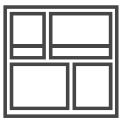
Gültig bis

**11.2032**

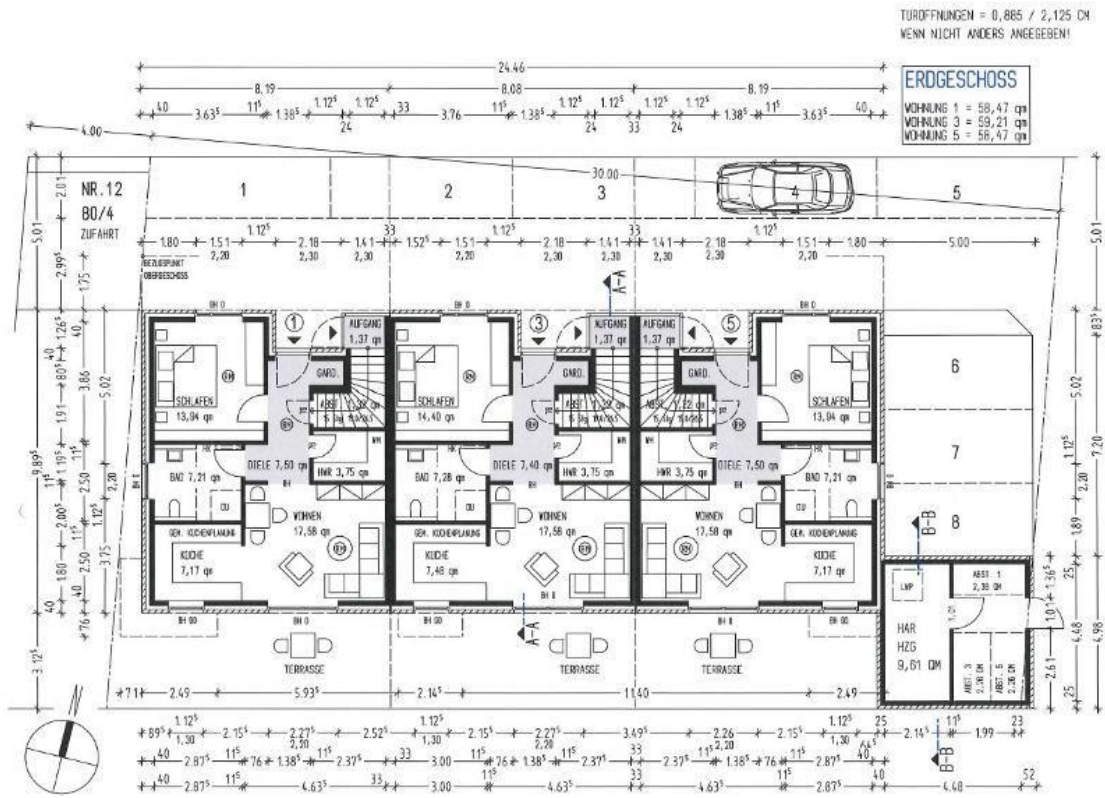
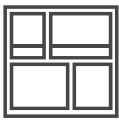














## Kontakt

Hagenstraße 17A  
49661 Cloppenburg  
Telefon: 04471 - 186 903  
E-Mail: [info@siemer-immo.de](mailto:info@siemer-immo.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Siemer

### Impressum

[www.immobilien-cloppenburg.com/impressum/](http://www.immobilien-cloppenburg.com/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.immobilien-cloppenburg.com](http://www.immobilien-cloppenburg.com)

