

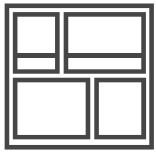
**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

Immobilien-Exposé

**Neuwertiger Bungalow mit  
anliegendem  
Zweifamilienhaus,  
erstklassiger Pflegezustand -  
ideal auch für die  
Großfamilie!!**

Objekt-Nr.: 1224-2110



**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

# Haus zum Kauf

📍 49681 Garrel



## Details

**Fahrradraum**

**Rolladen**

**Wasch/Trockenraum**

**Abstellraum**

**Gäste-WC**

Kaufpreis

**560.000 €**

Käuferprovision inkl.  
USt.

**2,5 % zzgl. MwSt. (Käufer-Verkäufer)**

Wohnfläche (ca.)  
**292 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**9**

Grundstück (ca.)  
**1.322 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer  
**5**

Anzahl Badezimmer  
**3**

Anzahl Stellplätze  
**5**

Anzahl separate WCs  
**1**

Anzahl Terrassen  
**2**

Anzahl Loggias  
**1**

Baujahr  
**2016**

Stellplätze  
**5**

Zustand  
**gepflegt**

Bad mit  
**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche  
**Einbauküche**

Boden

**Fliesen**

## **Beschreibung**

2 Häuser, 3 Wohneinheiten - dazu in einem erstklassigen Pflegezustand. Hier kann die Großfamilie das ideale Zuhause finden. Mit dem neuwertigen Bungalow aus 2016 werden alle Ansprüche für barrierefreies Wohnen erfüllt, auch Senioren werden damit perfekt bedient. Die beiden Immobilien haben einen voneinander getrennten Gartenbereich, so dass die Bewohner ihre Privatsphäre jederzeit genießen können.

Auch die auf dem Grundstück ursprünglich erbaute Immobilie wurde von den Eigentümern immer sehr gepflegt und instandgehalten. Zudem wurde 1989 an- und ausgebaut, sowie umfassend saniert.

Schon beim ersten Blick fällt auf, dass auch das Grundstück einen 1-A Zustand aufweist. Ob als Mehrgenerationenunterkunft oder auch als Kapitalanlage zur Vermietung, das Angebot spricht für sich - seien Sie gespannt und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin!!

## Ausstattung

Bungalow Baujahr 2016:

Eingang, Diele, GWC, HWR, Elternzimmer, Kinderzimmer, Wohnen/Essen/Kochen, Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche,

überdachte Terrasse, separater Gartenanteil. Gesamte Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>.

Fliesen, Fußbodenheizung, Brennwerttherme mit Solarthermie.

Fenster 3-fach verglast, Elektrische Rollläden.

Küche mit Einbauküche.

Energieverbrauch 61,3 kWh/m<sup>2</sup>a. Energieeffizienzklasse B.

Zweifamilienhaus ursprüngliches Baujahr 1954,

umfassende Sanierung 1984, Anbau im EG 1984, Ausbau Wohnung im DG 1989

Wohnung EG:

Eingang, Flur, großes Badezimmer mit Badewanne, HWR/Heizungsraum, 2

Schlafzimmer, großes Wohnzimmer,

Küche mit Einbauküche. Kleine Grünfläche zur Wohnung. Wohnfläche ca. 102 m<sup>2</sup>.

Wohnung DG:

Treppenaufgang, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer mit Loggia.

Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>.

Kunststofffenster doppelverglast. Fußböden überwiegend Fliesen, vereinzelt Laminat.

Gas-Brennwerttherme (2003), Energieverbrauch lt. Rechnungen der letzten beiden Jahre ca. 165 kWh/m<sup>2</sup>a.

Energiebedarfswert lt. Energieausweis 262 kWh/m<sup>2</sup>a.

Gesamte Grundstücksfläche ca. 1.322 m<sup>2</sup>. Gartenbewässerung mit Brunnenwasser.

Grundstück komplett eingezäunt, elektrische Toranlage (2016).

Doppelcarport (2020), zusätzlich Außenstellplatz. Fahrradschuppen.

## **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. Ausstattungsgegenstände wie Möbel etc. gehören nur nach ausdrücklichem Hinweis zum Angebot.

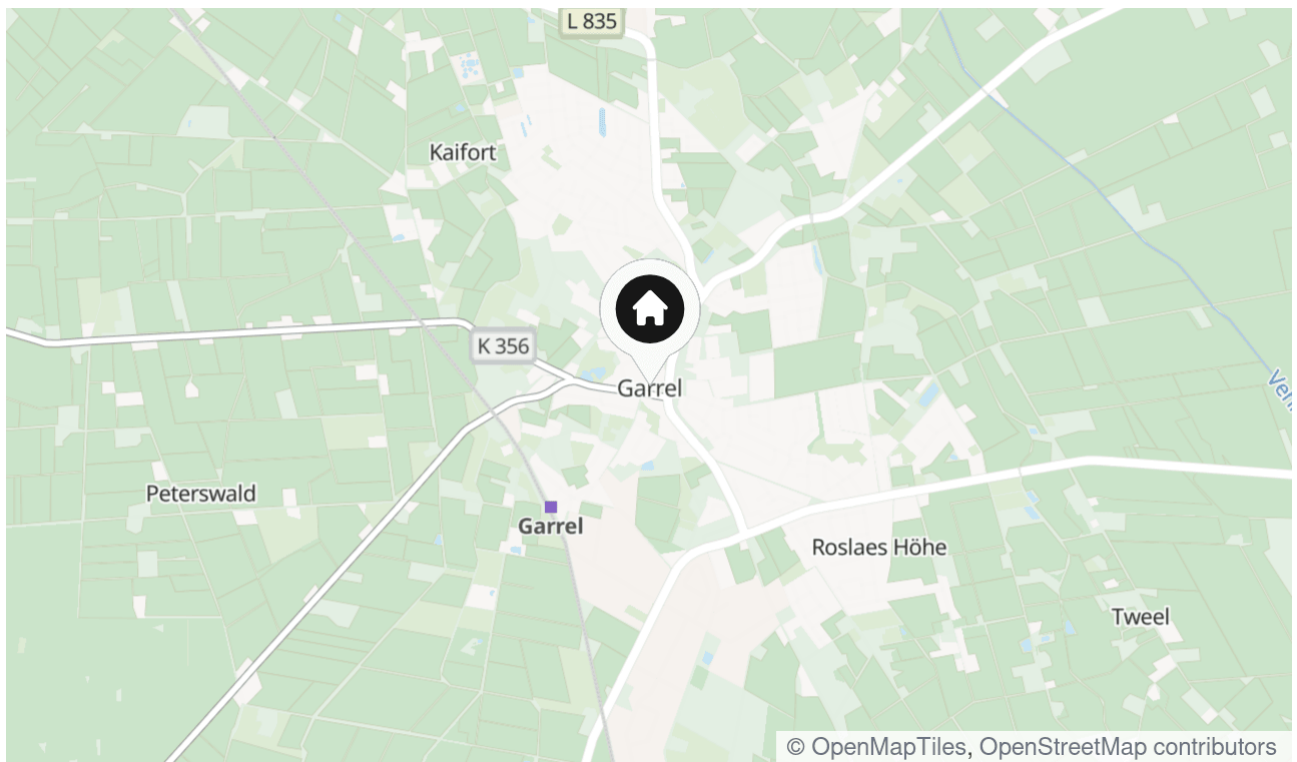
## Lage & Umgebung

📍 49681 Garrel

Ruhige Siedlungslage am Ortsrand von Garrel.

Ortsmitte Garrel ca. 3 Autominuten, ca. 7 Minuten mit dem Fahrrad.

Alle Versorgungsrichtungen schnell erreichbar.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

# Energieausweis

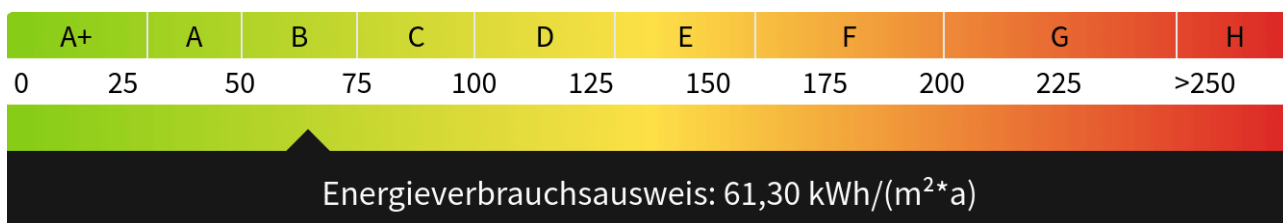
Endenergieverbrauch

**61,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

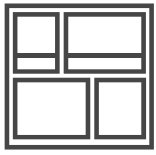
Energieverbrauch inkl. Warmwasser    Befeuerungsart

**Nein**

**Gas, Solar**



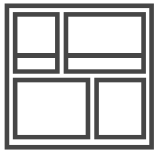




**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

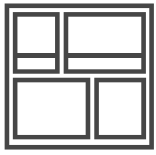


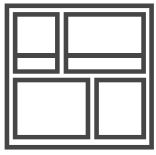


**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung



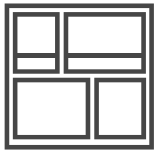


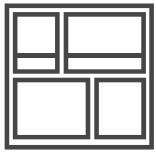


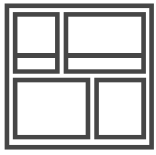
**siemer**  
immobilien

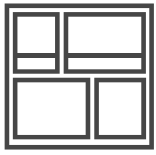
Verkauf • Vermietung • Wertermittlung









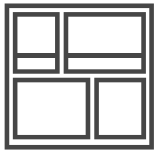


**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung



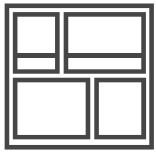


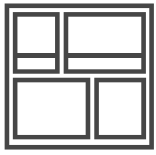


**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung





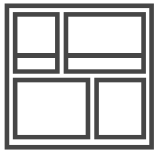


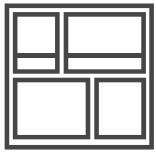
**siemer**  
immobilien

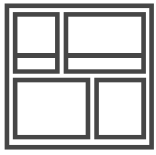
Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

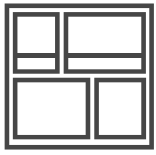




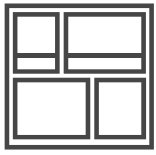


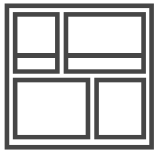


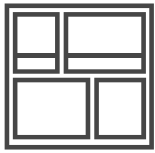


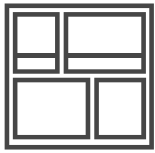








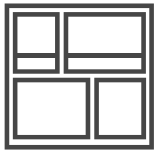


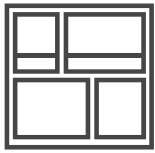


**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung







**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung



## 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)