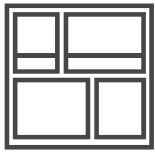


Immobilien-Exposé

# **1.010 m<sup>2</sup> Grundstück mit Altbestand in Bahnhofsnähe**

Objekt-Nr.: 1224-2112



**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

# Haus zum Kauf

📍 49661 Cloppenburg



## Details

**Einliegerwohnung vorhanden**

**Rolladen**

**Wasch/Trockenraum**

**Abstellraum**

**Dachboden**

Kaufpreis

**230.000 €**

Käuferprovision zzgl.  
USt.

**2,5 % zzgl. 19 % MwSt  
(Käufer / Verkäufer)**

Provision inkl. USt.  
**zzgl. USt.**

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

Zimmer  
**9**

Nutzfläche (ca.)  
**50 m<sup>2</sup>**

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

Anzahl Schlafzimmer  
**6**

Anzahl Badezimmer  
**2**

Anzahl separate WCs  
**1**

Baujahr  
**1940**

Zustand  
**sanierungsbeduerftig**

Unterkellert  
**teilweise**

Bad mit  
**Dusche, Wanne**

Boden  
**Fliesen, Teppich**

Ausrichtung Balkon/  
Terrasse  
**Süd-Ost**

## Beschreibung

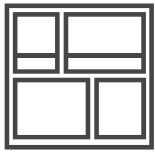
1.010 m<sup>2</sup> Grundstück mit Altbestand. Der ursprüngliche Bau wurde ca. 1939/1940 errichtet und später weiter an- und ausgebaut. 1963 kam im rückwärtigem Bereich noch eine Einliegerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> hinzu.

Das gesamte Gebäude ist vollkommen sanierungsbedürftig, alternativ eignet sich eine Neubebauung auf dem Grundstück. Das Grundstück liegt in einem unbeplantem Bereich, die Zulässigkeit der baulichen Ausnutzung richtet sich nach § 34 BauGB. Nach erster Auskunft des zuständigen Bauamtes kann ein Gebäude mit bis zu 5 WE auf dem Grundstück errichtet werden. Verbindliche Aussagen dazu sind mit der Baubehörde zu klären. Für die Sanierung des Gebäudes gibt es seitens der KfW über den Kredit Nr. 261 für Privatpersonen interessante Fördermöglichkeiten. Es werden Maßnahmen gefördert, welche zu einem Effizienzhaus Stufe 85 oder besser führen. Hierbei werden bis zu 150.000 Euro Kredit je Wohneinheit für ein Effizienzhaus zur Verfügung gestellt, bei derzeit nur 1,07 % effektivem Jahreszins (KfW Förderprogramm Kredit 261).

## Ausstattung

Altbau, Kernsanierung oder Neubebauung!

- Wohnhaus Baujahr ca. 1940
- Einliegerwohnung ca. 1963
- Kunststofffenster doppelt verglast, größtenteils Ende 80er, tlw.90er u. 2000er Jahre
- Gasheizung ca. 2009
- Fußbodenaufbau Wohnhaus größtenteils Dielenböden, Einliegerwohnung mit Estrich
- Bad im Wohnhaus seniorenrecht saniert
- Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser) alt, Heizungsrohre auf Putz



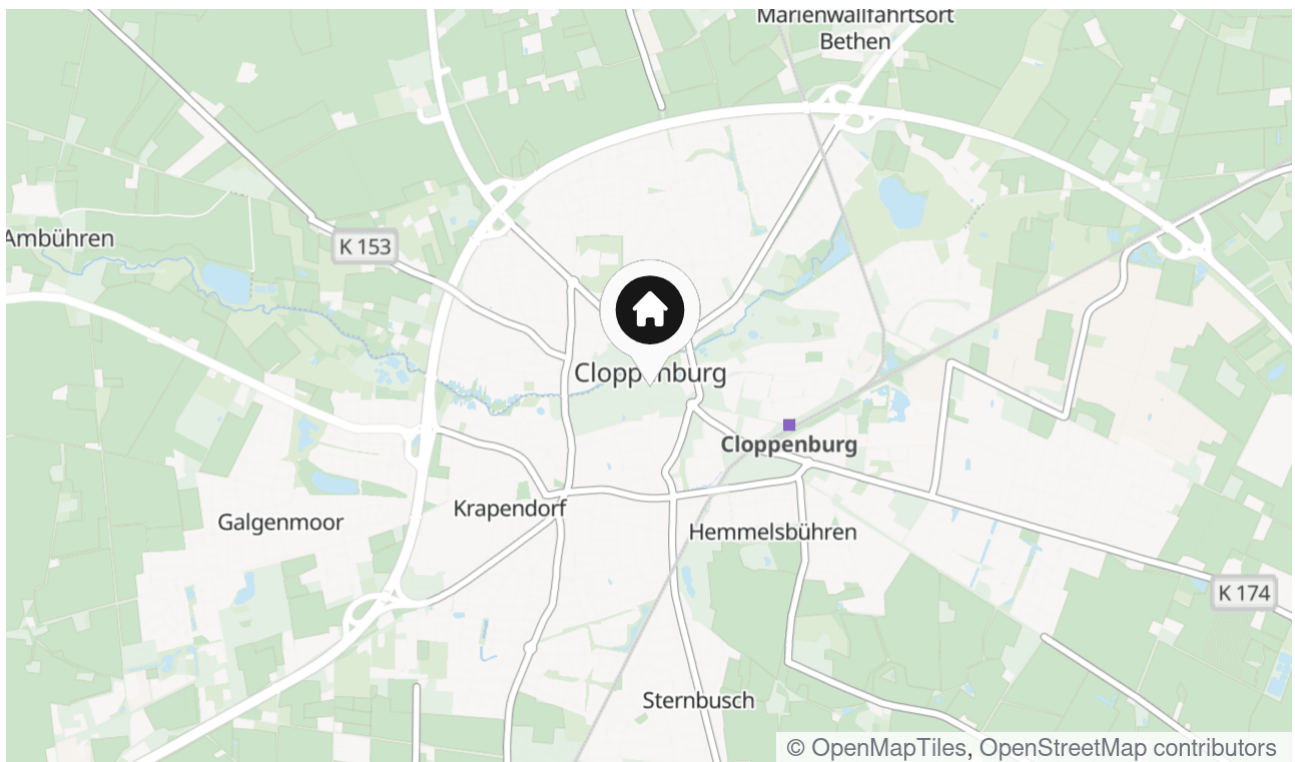
## **Sonstiges**

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. Der Verkaufspreis kann je nach Angebot und Nachfrage auch variieren, höhere Gebote können daher nicht ausgeschlossen werden. Energieausweis in Vorbereitung.

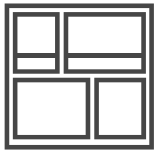
# Lage & Umgebung

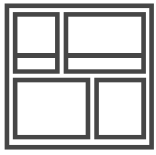
 49661 Cloppenburg

Bahnhofsviertel

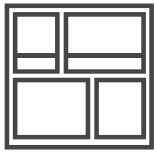


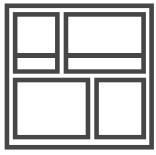
Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

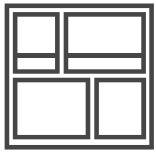


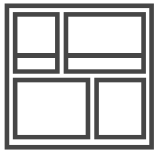


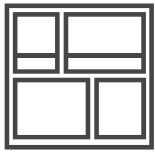


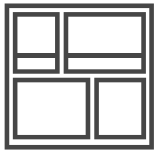


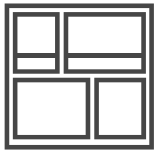


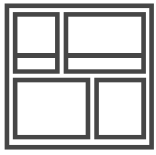














## Kontakt

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)