

Eggermühlen

# Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Property ID: 24196016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5 • LAND AREA: 432 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## At a glance

Property ID	24196016
Living Space	ca. 110 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	239.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.05.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## The property



Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## The property



Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone is shown with a QR code and a speech bubble containing the text 'Jetzt Suchauftrag anlegen'. Behind it, a laptop and another smartphone display the Von Poll Immobilien website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' Below it, a sub-headline says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## The property





Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
7 weitere Anbieter erhalten die Note Sehr Gut im Top-20 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 9/2022

VP Best Employer 2021  
★★★★★  
TOP 200 Immobilienjobs in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN VECHTA

FOCUS NATIONALER ARBEITGEBER 2022  
PRESTIGE DEUTSCHLANDS BESTER ARBEITGEBER FÜR 2022

Unverbindliche Immobilienbewertung  
Professionelle Vermarktung  
Premium-Service

### Maklerkompetenz in Ihrer Region

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

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## A first impression

In ruhiger Siedlungslage von Eggermühlen erwartet Sie hier eine massiv erbaute Doppelhaushälfte auf einem ca. 432 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Die Wohneinheit verfügt auf zwei Etagen insgesamt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie ist im Erdgeschoss mit einer Küche, einem Wohnzimmer sowie einem Hauswirtschaftsraum und einem Gäste-WC ausgestattet. Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafräume sowie ein Bad mit Dusche und Wanne. Hervorzuheben ist zudem die dank zahlreicher Modernisierungen zeitgemäße Ausstattung des Hauses, die unter anderem eine Fußbodenheizung im Bad, eine bodengleiche Dusche, helle Türen sowie eine schöne Einbauküche beinhaltet. Abgerundet wird die Doppelhaushälfte durch eine Einzelgarage, durch weitere Stellplatzmöglichkeiten in der Hofeinfahrt sowie durch einen schön angelegten Garten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Details of amenities

- \* Ruhige Siedlungslage
- \* Fußbodenheizung im Bad
- \* Einbauküche
- \* Jalousien
- \* Gäste-WC
- \* Bad mit Dusche und Badewanne
- \* Garage
- \* Schön angelegter Garten

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in traumhafter Lage im nördlichen Teil des Osnabrücker Landes in der schönen Gemeinde Eggermühlen. Sie liegt idyllisch eingebettet zwischen Seen und Wäldern und ist Teil der Samtgemeinde Bersenbrück. Die grüne Umgebung lädt zu intensiven Ausflügen in die unverwechselbare Natur ein – zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem Segelboot auf dem Alfsee oder hoch zu Ross. Inmitten dieser Naturidylle stellt die Gemeinde Alfhausen aber nicht nur ein schönes Ausflugsziel dar, sondern verfügt zugleich auch über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Wer allerdings nicht vollständig auf ein gewisses Großstadtflair verzichten möchte, ist dank der in Bersenbrück haltenden NordWestBahn und des gut ausgebauten Bundesstraßennetzes gut an die Großstädte Osnabrück, Bremen oder Oldenburg angebunden.

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)