

Eggermühlen

# Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

VP azonosító: 24196016



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

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5 • FÖLDTERÜLET: 432 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Áttekintés

VP azonosító	24196016
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3.5
Hálószobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1992
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	239.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2013
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	129.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Az ingatlan



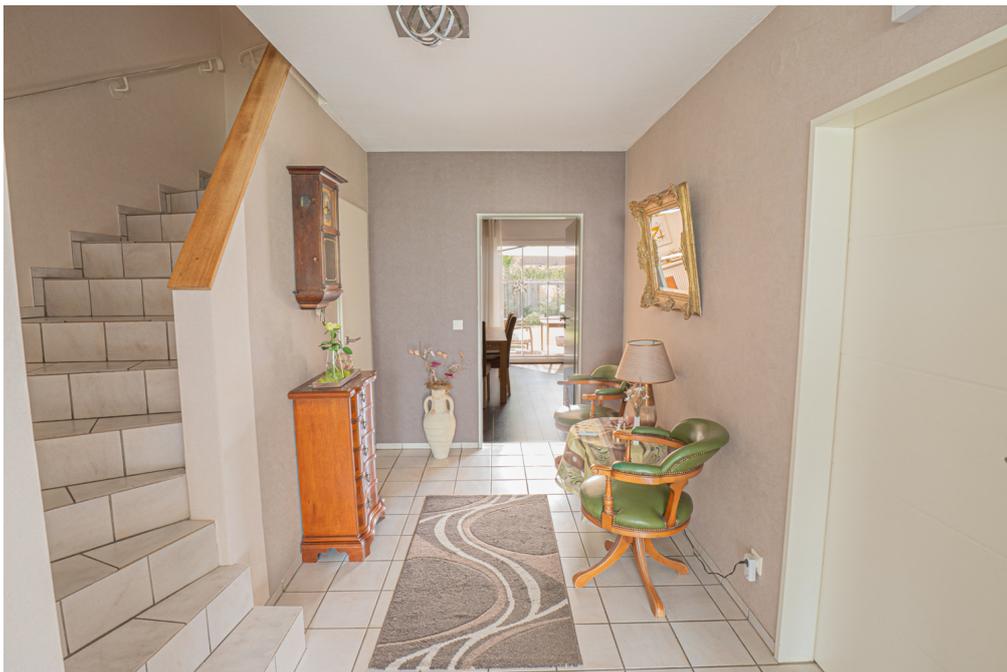
VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Az ingatlan



**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 NATIONALER ARBEITGEBER 2022  
PRESTIGE DEUTSCHER F&E F&E F&E F&E

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

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24196016 - 49577 Eggermühlen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)