

EFH mit Garage und Carport in begehrter Zentrums Lage in der Stadt Friesoythe



Blumenstraße 16
26169 Friesoythe

HEINER NEUENSTEIN GMBH
info@heiner-neuenstein.de
Fliederstraße 31, 26169 Friesoythe

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt in Kooperation mit
Schlangen Immobilien GmbH
info@schlangen-immobilien.de
<https://auf-dem-land-wohnen.de>

Eckdaten

Baujahr:	1975
Zimmer:	9
Wohnfläche:	230 m²
Grundstücksfläche:	811 m²
Nutzfläche:	100 m²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Letzte Modernisierung:	2020
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Marmor, Teppichboden, Laminat
Einbauküche vorhanden:	2014 Neueinbau
Badezimmer:	2

Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	7 (Sauna vorh.)
Stellplatzanzahl:	4
Stellplatztyp:	Carport, 2 x Garage, PKW-Stellplatz
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	94,2 kWh/(m²*a)
Kaufpreis:	555.000 €

Käuferprovision

Keine Käuferprovision!

Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkäufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Heiner Neuenstein GmbH eine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Objektbeschreibung

Ein lang gehegter Wohnraum kann in Erfüllung gehen.

Ob mit eigener Familie oder als Generationenhaus (Änderung für eine integrierte Einliegerwohnung möglich).

In exklusiver Lage in der Stadt Friesoythe wurde diese Immobilie im Jahr 1975 erstellt. Fortlaufend wurden Modernisierungen durchgeführt. Somit wurde eine umfassende Dacherneuerung (2016) vorgenommen, eine neue Heizungsanlage (2014), Fenster und Türen (2014) neu eingebaut. Auf unglaublichen ca. 230 m² Wohnfläche erwartet Sie eine besondere Immobilie mit vielen Highlights.

Das gesamte Haus ist unterkellert; hier befindet sich der Wohlfühlbereich mit Sauna und Ruheraum. Im Erdgeschoss entspannen Sie vor einem gemütlichen Kamin. Die Terrasse ist überdacht und lädt bei Sonnenstunden zum Relaxen ein. Der liebevoll angelegte Garten mit einer weiteren Sonnenterrasse ist ein Eye-Catcher mit Wohlfühlcharakter. Mit unglaublichen Räumlichkeiten (9 Zimmer sowie weiteren ausbaufähigen Bodenräumen) hat jedes Familienmitglied seinen Rückzugsraum. Es erwartet Sie eine hochwertige Einbauküche mit den neuesten Ausstattungen (Induktionsherd, Dampfgarer, Softeinzug der Hochglanzschubfächer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Beleuchtung, u.v.m.). Hier kann man zusammen gemütliche Kochabende genießen. Eine Besichtigung ist zu empfehlen!

Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Trockenraum, Heizungsraum, 2 x Abstellraum, Sauna mit Duschbereich, Ruheraum, Flur

Erdgeschoss:

Eingangsdiele, Wohnzimmer, Kaminbereich, Esszimmer, Küche, Bad (mit Wanne und Dusche), Gäste-WC, Garderobe, Abstellraum, Flur, Büro, Gästezimmer, Hobbyraum mit Waschgelegenheit, Bügelzimmer, Fernsehzimmer, überdachte Terrasse, Sonnenterrasse

Obergeschoss:

Elternschlafzimmer mit Zugang zum Bad, Bad (mit Wanne und Dusche) mit weiterem Zugang zum Kind 1, Kind 1 (Zugang Loggia) mit Zugang zum Bodenraum 1 (nicht ausgebaut), Kind 2 mit Zugang zur Loggia, Bodenraum 2 (nicht ausgebaut), ausgebauter Bodenraum 3 mit Zugang zum Bodenraum 4 (nicht ausgebaut), Abstellraum

Dachgeschoss:

großflächiger Bodenraum mit Dachfenster; Boden gediegt und Dachflächen gedämmt

Ausstattung

- Massivbauweise von 1975, Walmdach mit Ziegeln eingedeckt
- 2014: neue Fenster und Außentüren, Einbau Heizungsanlage, hochwertige EBK
- 2016: umfassende Dacherneuerung
- 2020: Erneuerung der Garagendächer
- Kunststoffenster 3-fach Verglasung mit elektrischen Rollläden, die automatisch gesteuert werden können
- Bodenbeläge: im Erdgeschoss überwiegend Marmorböden, Keller und Obergeschoss mit Fliesen und Laminat
- Bad im Erdgeschoss mit Badewanne, ebenerdiger Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Bad im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss
- Kaminofen mit Glasfronten im Preis enthalten
- Im Preis enthalten: eine exklusive Einbauküche mit Hochglanzfronten, hochwertige Markengeräte: enthalten sind ein Induktionsherd, Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, moderne flache Dunstabzugshaube, Softeinzugsschränke, und viele weitere Details
- Im Hobbyraum gibt es eine Waschgelegenheit mit Spiegel und einem gefliesten Wandbereich
- Es besteht die Möglichkeit, eine Einliegerwohnung bzw. eine separate Wohnung abzutrennen
- Im Rohbau befindliche Bodenräume als zusätzlicher Wohnraum/Schlafräume nutzbar
- Dachgeschoss: großflächiger Dachboden als weiterer Stauraum; gediehlter Boden u. gedämmte Dachflächen
- Kellerräume mit ca. 100 m² Nutzfläche (7 Räume stehen zur Verfügung) Abstellmöglichkeiten / Stauraum und Heizungsraum
- Im Keller befindet sich die Sauna mit Duschbereich und separatem Ruheraum
- überdachte Terrasse und Sonnenterrasse vorhanden
- zwei Balkone mit Südost- bzw. Nordwestausrichtung
- ein Carport mit Garage / Geräteraum – hier ist eine Grube vorhanden; das Garagentor hat einen elektrischen Antrieb
- Garage am Wohnhaus von zwei Seiten mit elektrischem Antrieb zu öffnen
→ ideal um mit dem Anhänger zum Gartenbereich auf dem hinteren Teil des Grundstückes zu gelangen
- Zusätzlicher PKW -Stellplatz
- Gewächshaus auf dem Grundstück – im Preis enthalten

Ein Raumwunder, von dem Sie sich überzeugen können.

Wir nehmen uns gerne Zeit für einen Besichtigungstermin!

Lagebeschreibung

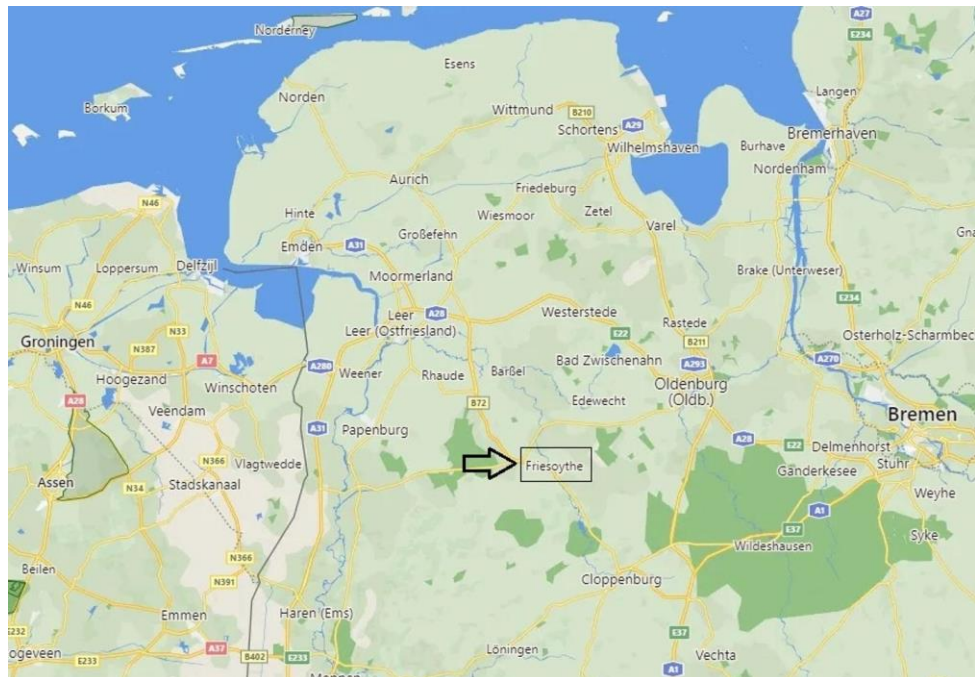
Friesoythe ist eine Stadt und eine selbstständige Gemeinde an der Soeste im Landkreis Cloppenburg in Niedersachsen und gehört zum Oldenburger Münsterland. Friesoythe ist das nördlichste Mittelzentrum und die flächengrößte Kommune im Oldenburger Münsterland. Die Stadt ist seit 2004 Mitglied im Ring der Europäischen Schmiedestädte und hat sich daher den Beinamen Eisenstadt gegeben.

Die Stadt Friesoythe, die seit letztem Jahr nach der Sanierung der Innenstadt im neuen Licht erstrahlt, bietet neben viel Wohn- und Lebensqualität auch viele kulturelle und gastronomische Variationen, welche weit über die einfachen Bedürfnisse des alltäglichen Lebens hinaus gehen.

Friesoythe bietet viele Freizeitmöglichkeiten (u.a. Tennis, Fußball, Schützenverein). Bis zur Thülsfelder Talsperre sind es nur ca. 15 Minuten mit dem PKW.

Dieses Objekt finden Sie im Zentrum in der Hansestadt Friesoythe.

Die Stadt Friesoythe verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. So sind Grund-, Haupt- und Realschule, Gymnasium, Wirtschafts- und Fachgymnasium, Kindergärten, Turn- und Schwimmhalle ebenso vor Ort wie Krankenhaus, Ärzte verschiedener Fachrichtungen und Apotheken. Die großen Einkaufsmärkte werden ergänzt durch viele kleine und mittelgroße Geschäfte. Kleine und größere Restaurants, Eiscafé und gemütliche Gaststätten laden zum Verweilen ein.



Bildergalerie



Ansicht Auffahrt



Ansicht von der Straße



Haupteingang



Überdachter Eingangsbereich



Gartenperspektive zum Balkon und der Sonnenterrasse



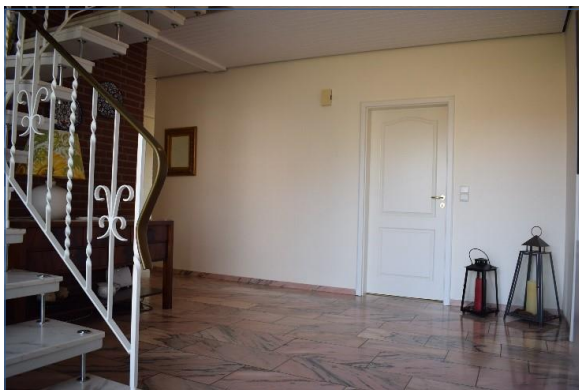
Überdachter Terrassenbereich und nicht einsehbarer Garten



Ausblick vom Balkon in den Garten



Gewächshaus



Eingangsdiele mit Marmorboden



Kaminbereich mit Sitzbank



Wohnzimmer



Esszimmer mit Zugang zur Terrasse



Einbauküche von 2014 mit hochwertigen Elektrogeräten





Fernsehzimmer



Flur im Erdgeschoss



Gäste-WC



Kamin mit Glaseinsatz



Kellertreppe



Sauna mit Duschbereich



Badezimmer Erdgeschoss mit Badewanne,
Doppelwaschbecken, eingelassenem Spiegel
und ebenerdiger, extrabreiter Dusche



Badezimmer Obergeschoss mit Badewanne,
zwei einzelnen Waschbecken und Dusche,
WC in einer Nische

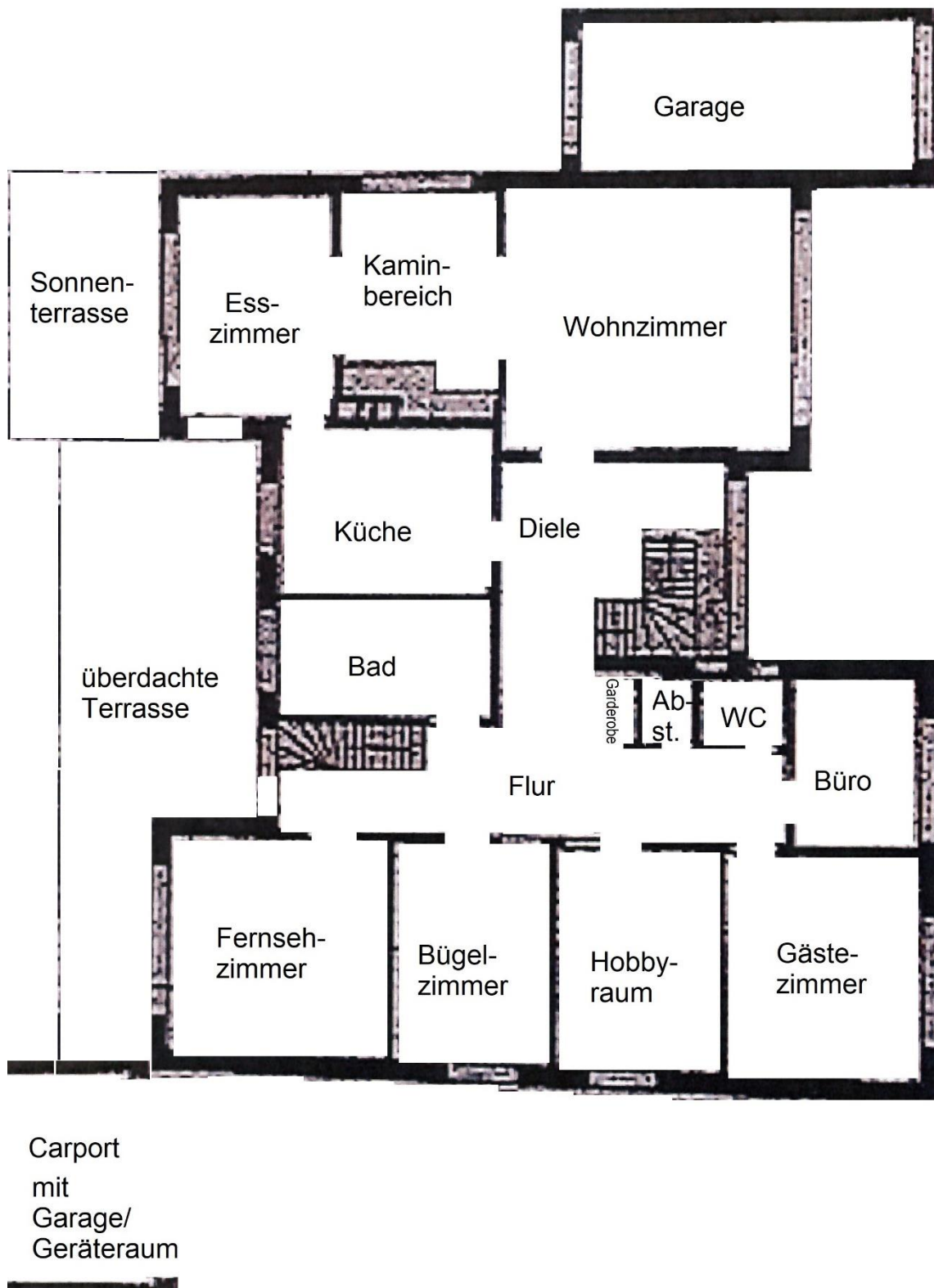


Kinder-/Gästezimmer mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer mit Zugang ins Badezimmer

Grundriss Erdgeschoss



Eine Zahlungspflicht der Provision ist ausschließlich fällig nach Abschluss des vermittelten Kaufvertrages.

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Heiner Neuenstein GmbH / Fliederstraße 31 / 26169 Friesoythe/ Tel. 04491 919585 / Fax 04491 919584 / E-Mail: info@heiner-neuenstein.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An Heiner Neuenstein GmbH / Fliederstraße 31 / 26169 Friesoythe

Tel. 04491 919585 / Fax 04491 919584 / E-Mail: info@heiner-neuenstein.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung

- Bestellt am (*)/ erhalten am (*) _____
- Name des/der Verbraucher(s) _____
- Anschrift des/der Verbraucher(s) _____
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier) _____
- Datum _____

(*) Unzutreffendes streichen.

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt in Kooperation mit
Schlangen Immobilien GmbH
info@schlangen-immobilien.de
<https://auf-dem-land-wohnen.de>