siemer immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

Immobilien-Exposé

Architektur mit Charakter - Stilvolles Wohnhaus in beliebter Wohnlage!

Objekt-Nr. 1226-2112

Haus zum Kauf

in 49661 Cloppenburg







Details

Kamin | Rollladen | Gäste-WC | Sauna | Dachboden | Abstellraum

Kaufpreis **390.000 €**	Wohnfläche **172 m²**	Zimmer **6**
Nutzfläche **60 m²**	Grundstücksfläche **327 m²**	Provisionspflichtig **Ja**
Baujahr **2000**	Zustand **Gepflegt**	Dachform **Satteldach**
Ausrichtung Balkon/Terrasse **Süden**	Schlafzimmer **4**	Badezimmer **1**
Separate WCs **1**	Terrassen **1**	Bad mit **Dusche, Wanne, Fenster, Bidet**
Küche **Einbauküche**	Boden **Fliesen, Teppich, Laminat**	Kamin **Ja**
Rollladen **Ja**	Gäste-WC **Ja**	Sauna **Ja**
Dachboden **Ja**	Abstellraum **Ja**	Käuferprovision **2,5 % zzgl. MwSt. je (Käufer/ Verkäufer)**

Stellplätze

Carport

Anzahl

1

Außenstellplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Dieses großzügig geschnittene Wohnhaus überzeugt durch seine individuelle Architektur, eine interessante Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein besonderes Wohnambiente schaffen. Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m² bietet die Immobilie viel Platz für die Familie und verbindet großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der eigenständige Charakter der Immobilie deutlich. Das Erdgeschoss bietet neben der Diele ein separates Arbeitszimmer, eine Küche mit Einbauküche und einen praktischen Abstellraum. Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich, dessen sichtbare Holzbalken der Decke eine besondere gestalterische Note verleihen und den wohnlichen Charakter unterstreichen. Der vorhandene Kachelofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und bildet einen weiteren Blickfang. Sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch von der Küche besteht ein direkter Zugang zur überdachten Terrasse.

Im Dachgeschoss setzt sich die großzügige Raumgestaltung fort. Die Galerie mit ihrer offenen Wendeltreppe zum ausgebauten Spitzboden bildet dabei ein besonderes architektonisches Element. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein Hauswirtschaftsraum sowie eine eigene Sauna ergänzen das Raumangebot und bieten zusätzlichen Komfort.

Eine weitere Besonderheit ist der großzügig ausgebaute Spitzboden. Dieser eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby-, Spiel- oder Rückzugsbereich, und verleiht dem Haus durch seine Dachschrägen und die sichtbare Raumgestaltung einen ganz eigenen Charakter.

Auch der Außenbereich ist funktional und ansprechend gestaltet. Die überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz im Freien und lädt zum Verweilen ein. Ein Carport mit angrenzendem Geräteraum sowie ein separates Holzlager sorgen für praktische Abstell- und Unterbringungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen ca. 60 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Das ca. 327 m² große Grundstück bietet eine überschaubare und pflegeleichte Grundstücksgröße, ohne auf einen eigenen Außenbereich verzichten zu müssen.

Fazit: Eine Immobilie mit individuellem Charakter, großzügigem Raumangebot und interessanten Ausstattungsdetails. Insbesondere der Wohn- und Essbereich mit Kachelofen, die Galerie, die Sauna und der ausgebaute Spitzboden machen dieses Haus zu einem besonderen Angebot in einer beliebten Wohnlage.

Ausstattung

Erdgeschoss:
Diele, Arbeitszimmer, Wohn-Essbereich mit Kachelofen, Küche mit Einbauküche, Abstellraum.

Dachgeschoss:
Galerie, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, HWR, Sauna, 3 Schlafzimmer, großzügig ausgebauter Spitzboden.
Wohnfläche ca. 172 m².
Carport mit Geräteraum, Holzlager, überdachte Terrasse. Nutzfläche ca. 60 m².
Grundstücksfläche ca. 327 m².

Sonstiges

Alle Angaben zu diesem Angebot beruhen auf Informationen der Eigentümer bzw. auf vorliegenden Unterlagen und wurden von uns mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Ausstattungsgegenstände, Möbel und sonstiges Inventar sind nur dann Bestandteil des Angebotes, wenn dies ausdrücklich angegeben ist. Einzelne in diesem Exposé verwendete Abbildungen können digital bzw. unter Einsatz KI-gestützter Bildbearbeitung optimiert worden sein. Die Bearbeitung dient ausschließlich einer verbesserten Darstellung; wesentliche Eigenschaften, bauliche Gegebenheiten oder Ausstattungsmerkmale der Immobilie werden hierdurch nicht verändert.
Die Käuferprovision beträgt 2,5 % des beurkundeten Kaufpreises zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer, derzeit insgesamt 2,975 % inkl. 19 % MwSt. Die Verkäuferseite trägt eine Provision in gleicher Höhe. Die Provision ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage & Umgebung

49661 Cloppenburg

Die Immobilie befindet sich in einer sehr beliebten und gewachsenen Wohnlage mit perfekter Infrastruktur. Der Bahnhof, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie zahlreiche Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Lage verbindet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld mit den Vorzügen einer guten Anbindung und einer umfassenden Nahversorgung.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauch

Ausstellungsdatum
25.02.2026

Endenergieverbrauch
109,6 kWh/(m²·a)

Mit Warmwasser
Ja

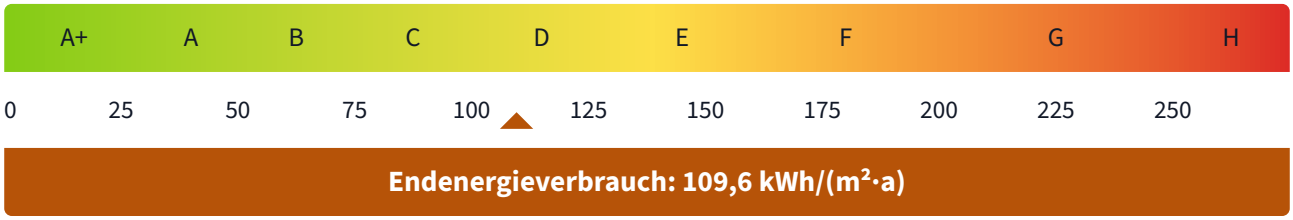
Energieeffizienzklasse
D

Baujahr
2000

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung, Fußbodenheizung

Energieausweis
2014




Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-optimierte Belichtung


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-optimierte Belichtung


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-optimierte Belichtung


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert

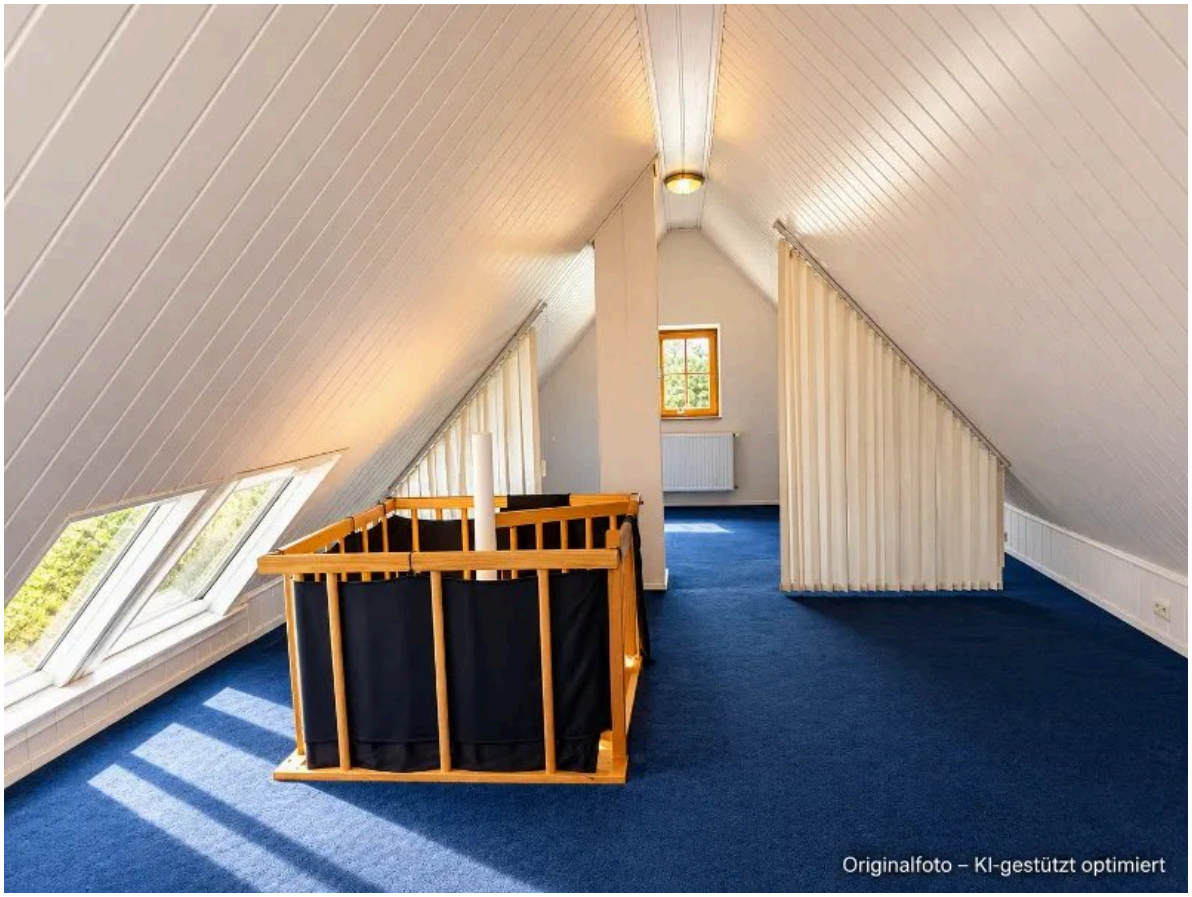

Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert


Originalfoto – KI-gestützt optimiert

Kontakt

T. Siemer Immobilien GmbH

Hagenstraße 17A

49661 Cloppenburg

Telefon: 04471 - 186 903

E-Mail: info@siemer-immo.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Siemer

Impressum

siemer.sites.screenwork.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

siemer.sites.screenwork.de

Diese Immobilie online

siemer.sites.screenwork.de/immobilie/architektur-mit-charakter-stilvolles-wohnhaus-in-beliebter-wohnlage