siemer immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

Immobilien-Exposé

Erstbezug! Hochwertige Neubau-Doppelhaushälften in beliebter Wohnlage - Cloppenburg-Nord

Objekt-Nr. 1226-1121

Haus zur Miete

in 49661 Cloppenburg







Details

Fahrradraum | Rollladen | Gäste-WC | Wasch-/Trockenraum | Abstellraum | Gartennutzung

Kaltmiete **1.450 €**	Nebenkosten **140 €**	Kaution **2.500 €**
Wohnfläche **121,7 m²**	Zimmer **5**	Nutzfläche **28 m²**
Grundstücksfläche **292 m²**	Verfügbar ab **01.02.2027**	Kategorie **Gehoben**
Zustand **Erstbezug**	Dachform **Walmdach**	Ausrichtung Balkon/Terrasse **Süden**
Schlafzimmer **3**	Badezimmer **1**	Separate WCs **1**
Terrassen **1**	Bad mit **Dusche, Fenster**	Boden **Fliesen, Kunststoff**
Fahrradraum **Ja**	Rollladen **Ja**	Gäste-WC **Ja**
Wasch-/Trockenraum **Ja**	Abstellraum **Ja**	Gartennutzung **Ja**

Stellplätze

Carport

Anzahl

1

Außenstellplatz

Anzahl

1

Beschreibung

Zur Vermietung stehen zwei hochwertig ausgestattete Neubau-Doppelhaushälften in beliebter Wohnlage Cloppenburg-Nord. Beide Haushälften verfügen über eine identische, jeweils spiegelbildlich angeordnete Raumaufteilung und bieten eine Wohnfläche von ca. 121,72 m² einschließlich anteiliger Terrassenfläche. Mit insgesamt fünf Zimmern und einer durchdachten Aufteilung über zwei Geschosse bieten die Häuser ein großzügiges Raumangebot für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses. Die großzügige Küche schließt unmittelbar an und ist über eine Schiebetür mit dem Wohnbereich verbunden. Dadurch lassen sich beide Bereiche je nach Bedarf offen miteinander verbinden oder voneinander trennen. Ein zusätzliches Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Büro, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie einen großzügigen Hauswirtschafts- und Abstellraum. Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit Ankleidebereich, zwei weitere gut geschnittene Zimmer sowie das Badezimmer. Die funktionale Grundrissgestaltung bietet damit sowohl ausreichend Rückzugsmöglichkeiten als auch viel Platz für das gemeinsame Familienleben. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf einer modernen und energieeffizienten Gebäudetechnik. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss. Eine dezentrale Lüftungsanlage, 3-fach verglaste Kunststofffenster sowie eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher ergänzen das energetische Konzept. Die Vorbereitung für eine Wallbox ist ebenfalls vorgesehen. Zu jeder Haushälfte gehören eine ca. 16,37 m² große Terrasse mit Südausrichtung sowie ein eigener Garten- und Grundstücksbereich. Das insgesamt ca. 632 m² große Grundstück wird den beiden Haushälften jeweils ungefähr hälftig zur Nutzung zugeordnet. Jede Haushälfte verfügt zudem über einen eigenen Carport mit angrenzendem Geräteraum. Ein weiterer Einstellplatz steht jeder Einheit zur Verfügung. Die Kombination aus Erstbezug, moderner Gebäudetechnik, großzügigem Raumangebot, eigenem Gartenbereich und der beliebten Wohnlage Cloppenburg-Nord bietet beste Voraussetzungen für komfortables und langfristiges Wohnen. Die Fertigstellung ist für Ende Januar 2027 vorgesehen.

Ausstattung

Raumaufteilung je Doppelhaushälfte
Erdgeschoss:
Eingangsbereich/Windfang, Flur, Gäste-WC, Hauswirtschafts-/Abstellraum, Büro/Gästezimmer, Küche sowie Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse.
Obergeschoss:
Flur, Schlafzimmer mit Ankleidebereich, zwei Kinderzimmer sowie Badezimmer mit abgetrennter begehbarer Dusche.
Wohnfläche:
ca. 121,72 m² je Doppelhaushälfte.
Grundstück:
Ca. 316 m² je Einheit.
Carport mit Geräteraum:

Zu jeder Doppelhaushälfte gehört ein eigener Carport mit angrenzendem Geräteraum, ca. 27,5 m², sowie eine weitere Stellplatzmöglichkeit.

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer bzw. Dritter und wurden von uns sorgfältig zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden. Ausstattungsgegenstände, insbesondere Möbel und Einrichtungsgegenstände, gehören nur dann zum Angebot, wenn sie ausdrücklich in diesem Exposé aufgeführt sind.

Hinweis zu KI-generierten Visualisierungen:
Einzelne in diesem Exposé dargestellte Innen- und Außenansichten wurden mithilfe künstlicher Intelligenz auf Grundlage der tatsächlichen Bauzeichnungen, Grundrisse und/oder Fotografien erstellt. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung des möglichen bzw. geplanten fertiggestellten Zustands. Sie stellen keine fotografische Abbildung des derzeitigen tatsächlichen Zustands dar. Ausstattungen, Möblierungen, Materialien, Farben und sonstige gestalterische Details sind nicht Teil des Angebotes und dienen lediglich der besseren Veranschaulichung.

Hinweis zur Vermietung:
Die Vermietung ist an einen Haushalt mit maximal vier Personen vorgesehen. Vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist eine vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft einzureichen. Im weiteren Auswahlverfahren ist zudem ein SCHUFA-Bonitätsnachweis vorzulegen.

Lage & Umgebung

49661 Cloppenburg

Die Doppelhaushälften befinden sich in beliebter Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet von Cloppenburg. Cloppenburg-Nord zeichnet sich durch ein gewachsenes, familienfreundliches Wohnumfeld sowie die gute Verbindung von stadtnaher Lage und naturnahem Wohnen aus. Die Cloppenburger Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche sind mit dem Fahrrad und dem Pkw schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet die nahegelegene Umgehungsstraße eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Orte und an die weiterführenden Verkehrswege bzw. Autobahnen. Für Familien bietet die Lage eine gute Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld bzw. sind auf kurzen Wegen erreichbar. Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bietet die naturnahe Umgebung. Mit den Bührener Tannen und weiteren Wald- und Grünflächen stehen attraktive Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren praktisch vor der Haustür zur Verfügung. Insgesamt verbindet die Lage damit ruhiges und naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zur Innen-

stadt und einer guten überregionalen Verkehrsanbindung – eine Kombination, die Cloppenburg-Nord zu einem beliebten Wohnquartier macht.



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

Energieausweis

Befeuerungsart

Luft/Wasser-Wärmepumpe

Heizungsart

Fußbodenheizung



KI Darstellung



KI-Darstellung



Ki-Darstellung



KI-Darstellung



KI-Darstellung



KI-Dartellung



KI-Darstellung



KI-Darstellung



KI-Darstellung



KI-Darstellung



KI-Darstellung



KI-Darstellung



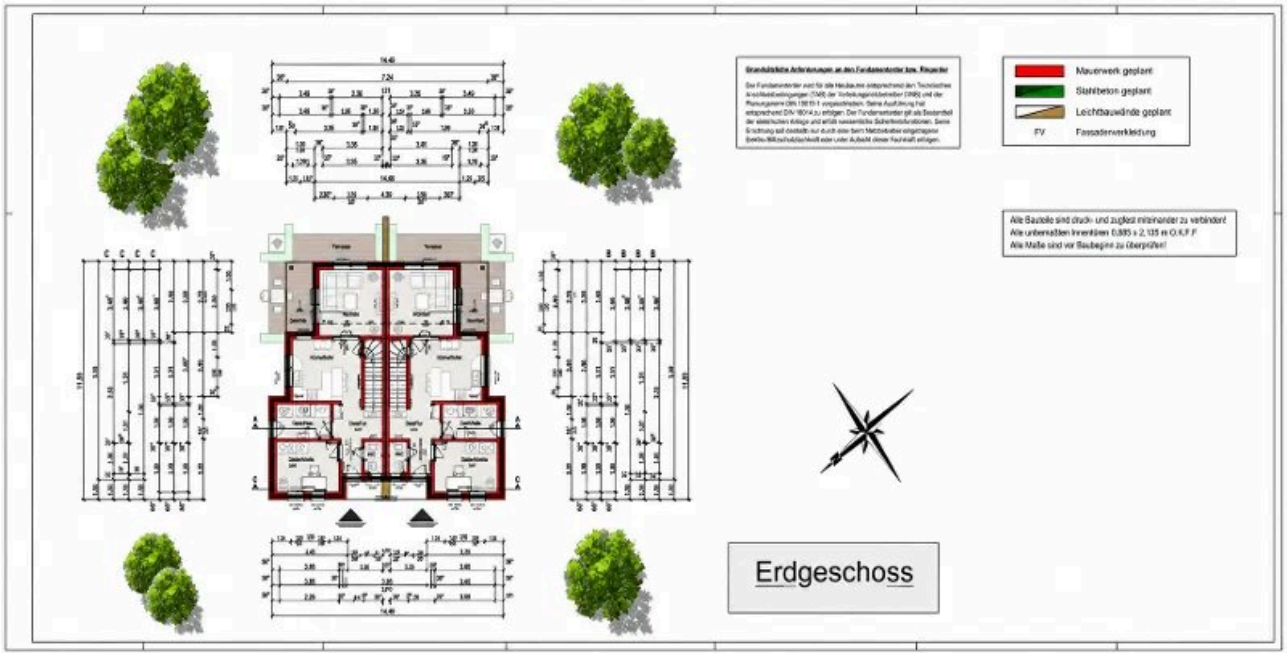
KI-Darstellung

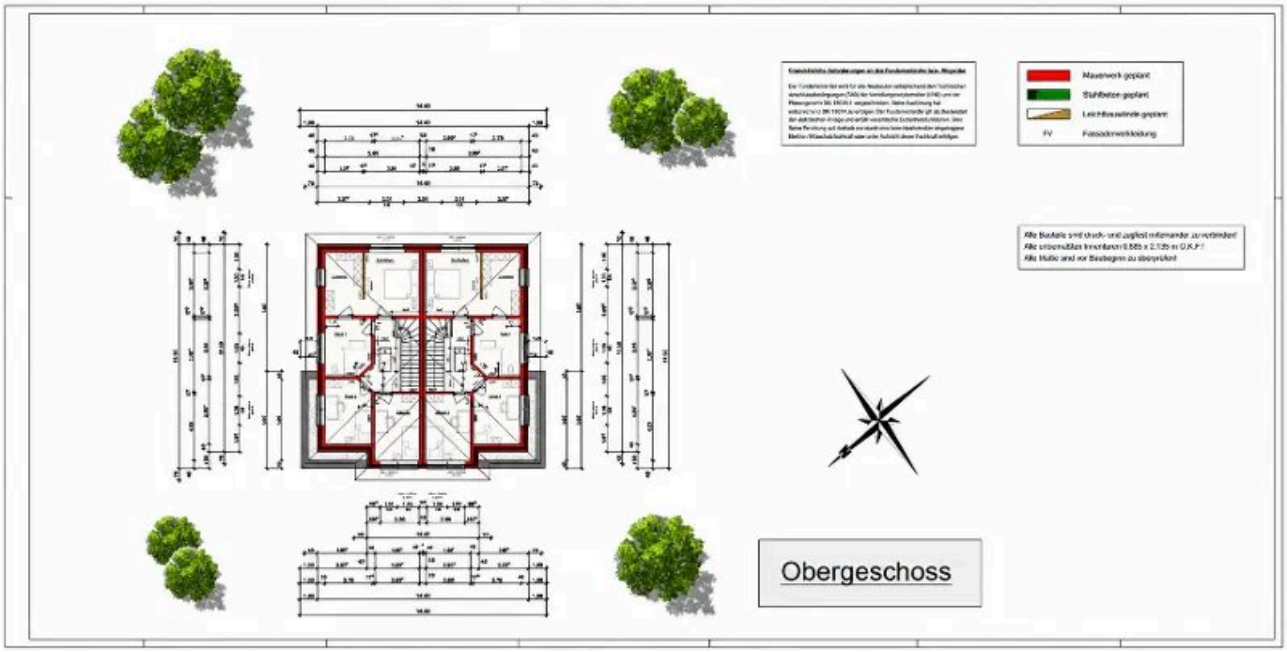


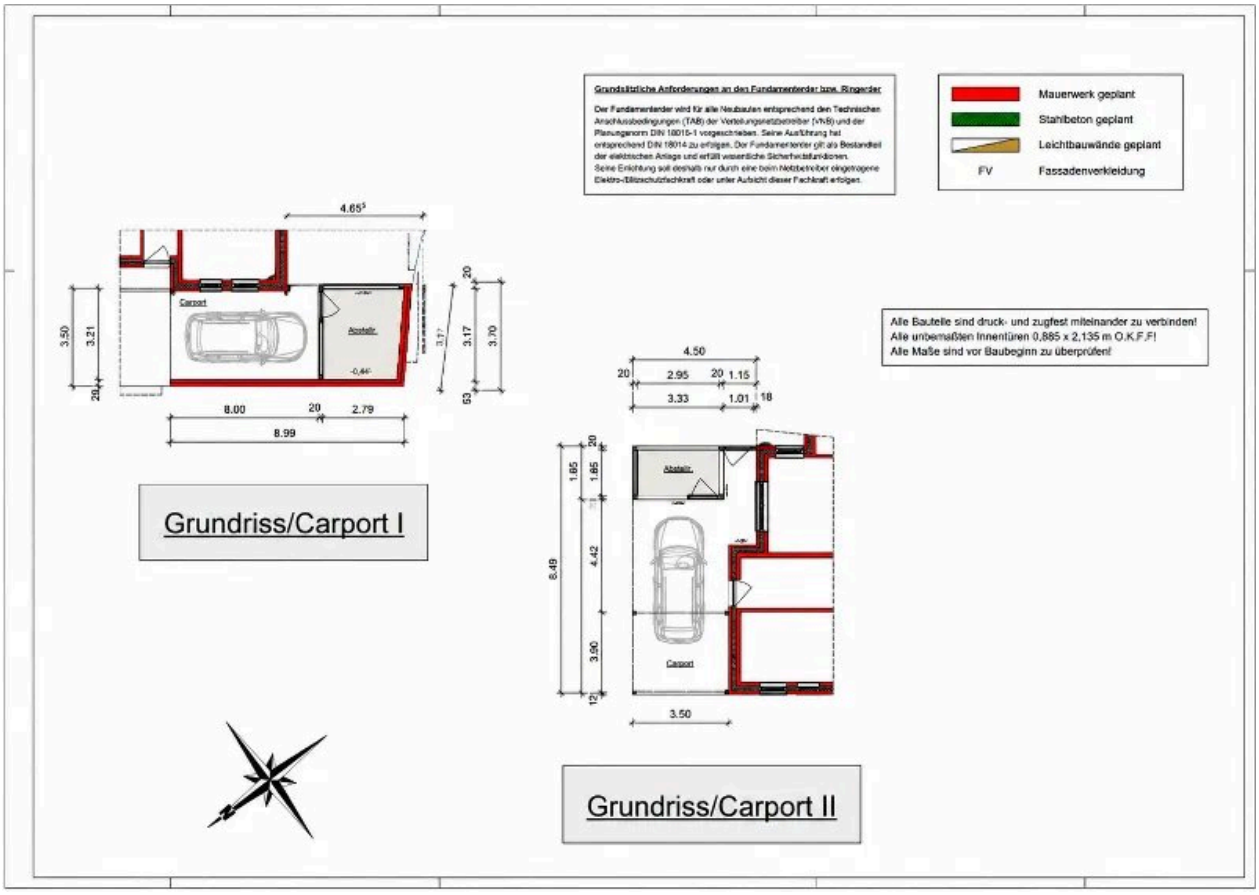
KI-Darstellung



KI-Darstellung




Mauerwerk geplant
Stahlbeton geplant
Leichtbauwände geplant
FV
Fassadenverkleidung
Alle Bauteile sind druck- und zugfest miteinander zu verbinden!
Alle unbemaßten Innentüren 0,885 x 2,135 m O.K.F.F!
Alle Maße sind vor Baubeginn zu überprüfen!
Obergeschoss


Grundsätzliche Anforderungen an den Fundamenterder bzw. Ringerder
Der Fundamenterder wird für alle Neubauten entsprechend den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Verteilungsnetzbetreiber (VNB) und der Planungsnorm DIN 18015-1 vorgeschrieben. Seine Ausführung hat entsprechend DIN 18014 zu erfolgen. Der Fundamenterder gilt als Bestandteil der elektrischen Anlage und erfüllt wesentliche Sicherheitsfunktionen.
Seine Erdung soll deshalb nur durch eine beim Netzbetreiber eingetragene Elektro-/Blitzschutzfachkraft oder unter Aufsicht dieser Fachkraft erfolgen.
Mauerwerk geplant
Stahlbeton geplant
Leichtbauwände geplant
FV
Fassadenverkleidung
Alle Bauteile sind druck- und zugfest miteinander zu verbinden!
Alle unbemaßten Innentüren 0,885 x 2,135 m O.K.F.F!
Alle Maße sind vor Baubeginn zu überprüfen!
Carport
Abstellr.
4.65
3.50
3.21
20
8.00
20
2.79
8.99
3.17
3.70
Grundriss/Carport I
4.50
20
2.95
20
1.15
3.33
1.01
18
1.65
1.85
6.49
4.42
3.90
12
3.50
Grundriss/Carport II

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/erstbezug-hochwertige-neubau-doppelhaushaelften-in-beliebter-wohnlage-cloppenburg-nord-2