

# VERKAUFT – Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten in bevorzugter Wohnlage

26871 Papenburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 28ntw5b



Wohnfläche ca.: 178 m<sup>2</sup> - Zimmer: 6



## VERKAUFT – Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und Wintergarten in bevorzugter Wohnlage

Objekt ID	28ntw5b
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Obenende) 26871 Papenburg
Wohnfläche ca.	178 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	662 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	88 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Kunststoffboden, Parkettboden, Tageslichtbad
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde 1994 in konventioneller Mauerwerksbauweise auf einem 662 m<sup>2</sup> Eigentumsgrundstück errichtet und überzeugt mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung auf 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich der Mittelpunkt des Familienlebens – der gemütliche Wohnbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten und der östlichen Terrasse. Die Küche bietet Platz für einen Essbereich und ist mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten versehen. Ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Duschbad runden das Platzangebot im Erdgeschoss gelungen ab.

Ins Obergeschoss gelangen Sie über eine Holzterrappe mit edler Granitbeschichtung (in ihrer Eigenschaft härter und widerstandsfähiger als Holz). Dort stehen Ihnen vier weitere Zimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Letzteres ist mit einer Badewanne, zwei Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zusätzlichen Stauraum bietet der ausgebauter Dachboden mit rund 39 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit hellen Fliesen, alle weiteren Räumlichkeiten mit Parkett oder Vinyl in Holzoptik ausgestattet. Bis auf die Schlafräume und den Flur im Dachgeschoss verfügen alle Räume über eine Fußbodenerwärmung. TV-Anschlüsse sind im Wohnzimmer und in allen Schlafräumen vorhanden. Die Immobilie verfügt über einen Glasfaser-Hausanschluss. Die Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen sind mit Außenrollläden (teilweise elektrisch) versehen.

Neben dem Stellplatz in der Garage mit elektrischem Sektionaltor stehen Ihnen drei weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Fahrräder, Gartengeräte und Ähnliches finden in den beiden Schuppen ihren Platz.

Die beiden Terrassen und der Garten laden zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. Der hochwertig angelegte Vorgarten ist durch einen Doppelstabmattenzaun und der rückwärtige Gartenbereich durch einen Holzzaun eingefriedet. Der Garten ist mit einem Teich, einem Gewächshaus mit kleinem Beet, diversen Pflanzen und einem kleinen Baumbestand gepflegt angelegt. Für die Bewässerung der Grünflächen kann der vorhandene Bohrbrunnen mit entsprechender Pumpe genutzt werden.

Die Einbauküche inkl. der Elektrogeräte, sämtliche Plissees, Doppelrollos sowie Fliegengitter sind Bestandteil des Kaufpreises. Weiteres Inventar kann bei Bedarf ebenfalls übernommen werden. Die Immobilie wird eigengenutzt und ist nach Absprache, voraussichtlich ab September 2023, bezugsfrei.

>> Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit näheren Informationen und Link zum virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung.

## Sonstiges

Bei Fragen zur Finanzierung der Immobilie stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir bieten Ihnen ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept zu den günstigsten Konditionen von über 500 Darlehensgebern.

Hinweis: Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir ausdrücklich darum, von Direktkontakten abzusehen und die Privatsphäre der Bewohner zu respektieren. Gerne dürfen Sie sich



mit der Lage der Immobilie vertraut machen, betreten Sie dennoch bitte nicht ohne uns das Grundstück.

Die weitergegebenen Objektinformationen stammen vom Auftraggeber bzw. von Dritten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Immobilienangebote erfolgen freibleibend und unverbindlich.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.07.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Die Stadt Papenburg mit rund 38.000 Einwohnern ist die nördlichste Stadt des Landkreises Emsland und gliedert sich in sieben Stadtteile. Papenburg bietet neben zahlreichen Sehenswürdigkeiten auch umfangreiche Erholungs- und Freizeitangebote.

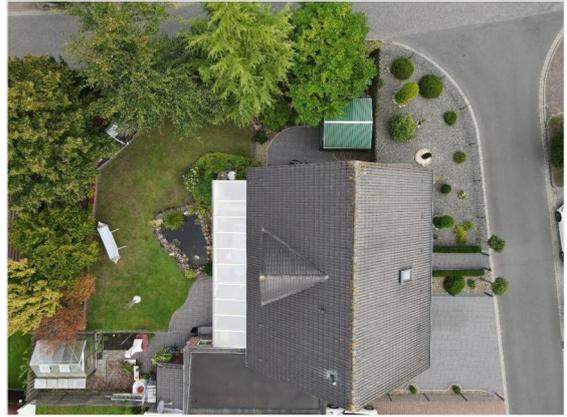
Die Immobilie liegt im Stadtteil Obenende an einer ruhigen Anliegerstraße. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Spiel- und Sportplatz, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind vor Ort und fußläufig binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Bundesstraße 70 als Anschlussstelle in Richtung Leer und Meppen ist ca. 3 km entfernt. Eine Autobahnanbindung besteht über die A 31 in etwa 15 km.





Bild



Bild



Bild



Bild

