



**siemer**  
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

Immobilienexposé  
**Verkauft! 2 Häuser, Top-Lage, jede Menge  
Möglichkeiten zum Sanieren, Neubebauung  
oder beides!!**

Objekt-Nr.:  
1222-2110



## Haus zum Kauf

Verkauft! 2 Häuser, Top-Lage, jede Menge Möglichkeiten zum Sanieren, Neubebauung oder beides!!

**Kaufpreis**  
Preis auf Anfrage

 **331 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **11**  
Zimmer

 **1.002 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1984**  
Baujahr

 **6**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	Preis auf Anfrage
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	2,975 % inkl. MwSt. für Käufer-	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	1222-2110	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	5
	Stellplätze	5
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	331 m <sup>2</sup>
	Zimmer	11
	Grundstück (ca.)	1.002 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	6
	Anzahl Badezimmer	4
	Anzahl separate WCs	3
	Anzahl Terrassen	2
<b>Weitere Informationen</b>	Vermietet	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1984
	Dachform	Satteldach
	Unterkellert	teilweise
	Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd-West
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Wanne
	Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
	Kamin	✓
	Fahrradraum	✓
	Rolladen	✓
	Abstellraum	✓
	Dachboden	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Das Steinkampgebiet mit seiner Nähe zur Innenstadt (ca. 800 m zur Fußgängerzone) gilt schon seit einiger Zeit als höchst beliebtes Wohnviertel für die Stadt Cloppenburg.

Eine ruhige Anlieger-Wohnlage, die kurzen Wege zu allen Versorgungseinrichtungen und eine auf das Wohnquartier optimal angepasste Nachverdichtung sind dabei schlagkräftige

Argumente. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung besteht aus 2 Wohnhäusern unterschiedlicher Baujahre. Das Vorderhaus ist älteren Baujahres (ca. 1955) und wurde im Laufe der Jahre bei Bedarf immer wieder renoviert und in Teilbereichen auch saniert, wie z.B. neue doppelt verglaste Kunststofffenster.

Das Haus kann sowohl als Einfamilienhaus (derzeit) als auch als Zweifamilienhaus genutzt werden. Das hintere Wohnhaus wurde 1984 erstellt und verfügt ebenfalls über 2 Wohneinheiten.

Das Grundstück und die vorhandene Bebauung lassen verschiedene Möglichkeiten bezüglich einer gesamten Neubebauung oder auch einer Teilsanierung mit teilweiser Neubebauung (Abriss-/Neubau vorne, Sanierung hinten) zu. Planungsunterlagen für eine Neubebauung erteilen wir auf Anfrage.

Besichtigungen und weiteres unter 04471 - 186 903.

## Ausstattung

Vorderhaus Baujahr ca. 1955:

Erdgeschoss:

Eingang, Diele, GWC, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Terrasse, Gartenanteil, Teilkeller. Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>.

Dachgeschoss:

Flur, Schlafzimmer/Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Abstellraum. Ca. 62 m<sup>2</sup> Wfl.

Hinterhaus Baujahr 1984

Wohnung Erdgeschoss:

Windfang, Diele, GWC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Heizungsraum, Abstellraum, Garten mit Terrasse.

Wohnfläche ca. 103,6 m<sup>2</sup>.

Wohnung DG:

Flur, GWC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Küche, Abstellraum. Ca. 84 m<sup>2</sup> Wfl.  
Fahrradschuppen mit Abstellraum. Grundstück ca. 1.002 m<sup>2</sup>.

## Lage

Cloppenburg, Top Lage im beliebten Steinkampgebiet.  
Alle Versorgungseinrichtungen auf kurzen Wegen erreichbar.

## Sonstiges

Alle Angaben entstammen den Übermittlungen der Eigentümer oder dritten Personen und werden von uns sorgfältig überprüft. Dennoch kann für die absolute Genauigkeit keine Gewährleistung übernommen werden.

Ausstattungsgegenstände auf Fotos gehören nur nach ausdrücklichem Hinweis zum Angebot. Wünschen Sie mehr Informationen oder die Zusendung eines Exposés, dann rufen Sie uns einfach an, oder hinterlassen uns eine Nachricht mit Ihrer vollständigen Adresse und Telefonnummer. Für den (Privat) Käufer wird bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages eine Vermittlungsprovision in Höhe von 2,975 % vom Kaufpreis fällig. Bei gewerblichen Käufern beträgt die Vermittlungsprovision 5,95 % inkl. MwSt. Verkauf u. U. gegen Höchstgebot. Immobilienpreise können hinsichtlich der Nachfragesituation steigen, oder auch fallen.

Energieausweise in Vorbereitung.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Thorsten Siemer
<b>Telefon</b>	04471 - 186 903

**Ort** 49661 Cloppenburg

**E-Mail** [info@siemer-immo.de](mailto:info@siemer-immo.de)

**Homepage** <https://www.immobilien-cloppenburg.com>

## Lage und Umgebung

49661 Cloppenburg

























