



siemer
immobilien

Verkauf • Vermietung • Wertermittlung

Immobilienexposé
**Top-Wohnqualität - Energieeffizienz im
Neubau - Eigentumswohnung "Onkel Wenzel"
in Garrel. Neu mit 5 % AfA!!**

Objekt-Nr.:
1223-3016



Wohnung zum Kauf

Top-Wohnqualität - Energieeffizienz im Neubau - Eigentumswohnung "Onkel Wenzel" in
Garrel. Neu mit 5 % AfA!!

Kaufpreis
251.300 €

 76,20 m²
Wohnfläche (ca.)

 2
Zimmer

 1
Schlafzimmer

 1
Badezimmer

 1
Stellplatz

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	251.300 €
Preistext	Kaufpreis inkl. Maler /	

Die Immobilie

Objekt-Nr	1223-3016
------------------	-----------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	76,20 m²
	Zimmer	2

Räume und Flure	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	Provisionspflichtig	✓
------------------------------	---------------------	---

Zustand und Bauart	Zustand	Erstbezug
---------------------------	---------	-----------

Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Fenster
	Boden	Fliesen
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Abstellraum	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Energieeffizienz im Neubau - klimaschonend für die Zukunft!

Hochqualitative Wohnansprüche erfordern in der heutigen Zeit neben einem vorteilhaften Raumkonzept und einer guten Lage in erster Linie zukunftsweisende Energietechnik. Fossile Brennstoffe bei Öl- und Gasheizungen werden durch den kommenden Emissionshandel enorme Kosten im Altbestand hervorrufen. Wärmepumpe, Fußbodenheizung, eine massive Bauweise mit gehobenen Dämmstandard, hochwertige Kunststofffenster mit 7 - Kammerprofil, dreifach verglast als Passivhausfenster geeignet, sind hier wegweisend für die klimabedingten Anforderungen im Neubau. Werte, welche bei Immobilien künftig eine Hauptrolle einnehmen werden und für Stabilität Ihres Kapitals sorgen. Durch Einführung des Wirtschaftswachstumsförderungsgesetz können nun rückwirkend 6 Jahre (01.10.2023 - 30.09.2029) 5 % der Investitionskosten abgeschrieben werden, wodurch sich weitere steuerliche Vorteile bei Ihrem Einkommen ergeben, sofern die Immobilie vermietet werden soll.

Weitere Infos und ein ausführliches Exposé erhalten Sie auf Anfrage unter info@siemer-immo.de oder per Telefon unter 04471-186 903.

Ausstattung

Wohnung 2 Hinterhaus Erdgeschoss:

Diele, Badezimmer, Schlafzimmer, HWR, Wohnen-Essen, Kochen, Terrasse, Geräteraum (ca. 3,06 m²)

Kfz-Stellplatz. Fahrradschuppen (Gemeinschaftsfläche). Ca. 76,20 m² Wohnfläche.

Auszug aus der Baubeschreibung:

- Blower-Door-Test
- Massive Bauweise, 2-schalige Außenwand (Porenbeton, 14 cm Kerndämmung, Verblender)
- Gesamt Wandstärke ca. 44 cm zzgl. ca. 1,5 cm Innenputz
- Trennwände gemauert, Wohnungstrennwand 2 x 17,5 cm KS mit 4 cm Dämmung
- Geschossdecken Stahlbeton
- Innenfensterbänke Marmor weiß, Bad Fliesenbelag
- Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion, Sparren aus gehobeltem Vollholz
- Dachstein Nelskamp Sigma longlife matt, Farbe granit
- Dachrinnen, Kehlen u. Fallrohre Titanzink
- Hochwertige Kunststofffenster 7-Kammperprofil, 3-fach Verglasung, innen weiß, außenseitig grau
- weiße Kunststoffrollladen, elektrisch
- Luf-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, zusätzlich Designheizkörper (Handtuchrockner)
- Sanitärinstalation Markenkeramik weiß mit verchromten Marken-Einhebelmischern
- zeitgemäße, moderne Elektroinstallation, Satellitenantenne als Gemeinschaftsanlage
- Moderne Fliesenausstattung
- Innentüren CPL weiß oder hell
- Haustür mit moderner schlichter Füllung, elektr. Türöffner mit Gegensprechanlage

- Anschlusskabel Wallbox am Kfz-Stellplatz
- Raufasertapeten (Wände, Decken)

Die gesamte, ausführliche Baubeschreibung wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Lage

Roslaes Höhe, ca. 1,5 km bis zum Ortszentrum in Garrel. Bereich "Onkel Wenzel"!

Einkaufsmöglichkeiten ca. 300 m.

Alle Versorgungseinrichtungen, Kindergarten, Schulen etc. 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. 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.

T. Siemer Immobilien GmbH, Hagenstraße 17A, 49661 Cloppenburg. Telefon: 04471-186 903. E-Mail: info@siemer-immo.de

Ihr Ansprechpartner

Name	Thorsten Siemer
Telefon	04471 - 186 903
Ort	49661 Cloppenburg
E-Mail	info@siemer-immo.de

Homepage

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

Lage und Umgebung

49681 Garrel







