

Exposé

Zweifamilienhaus in Garrel

**Großzügiges Zweifamilienhaus mit Doppelgarage -
PROVISIONSFREI - flexible Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-412448

Zweifamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Asset Real Invest

49681 Garrel
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.293,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	12
Zimmer	18,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	324,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vor Herausgabe weiterer Informationen und Unterlagen etc. Ihre vollständigen Daten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail) benötigen.

Das großzügige Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Garrel und setzt sich aus einem Bestandsgebäude von 1952 (Erweiterung 1968) sowie einem modernen Anbau aus 1996 zusammen. Die Verbindung des Dachgeschosses beider Gebäudeteile schafft zwei große Wohneinheiten mit separaten Zugängen. Der hintere Hausteil bietet dank Kamin, überdachter Terrasse und Balkon besonderen Wohnkomfort.

HISTORIE UND BAUENTWICKLUNG:

1952: Errichtung des Bestandsgebäudes

1968: Erweiterung um zwei Räume im Erdgeschoss

1984: DG-Ausbau, neuer Dachstuhl, Fenstererneuerung

1996: Bau des Anbaus, Verbindung mit DG des Vorderhauses, neue Heizungsanlage, Erneuerung komplette Dacheindeckung

2015: Bau der Doppelgarage mit zwei Abstellräumen (ca. 57,12 m²)

WOHNFLÄCHEN:

Vorderhaus (EG): ca. 120 m² inkl. Keller-Nutzfläche

Hinterhaus/Anbau (EG + DG): ca. 204 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 324 m²

GRUNDRISSAUFTEILUNG:

Wohnung 1 – Bestandsimmobilie (EG):

Flur, Küche (inkl. EBK), Esszimmer, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, Badezimmer; Keller als zusätzliche Abstellfläche

Wohnung 2 – Anbau (EG+DG) + Bestandsimmobilie (DG):

EG: Windfang, Gäste-WC, Küche (inkl. EBK) mit anliegendem Hauswirtschaftsraum, Esszimmer mit Wohnbereich und Kamin, Hauswirtschaftsraum, Treppe zum Dachgeschoss/Galerie

DG: Galerie, Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Ankleide und Balkonzugang, Flur, vier weitere Räume, Vollbad, ein offener Raum (Gemeinschaftsraum); Dachboden mit zusätzlicher Staufläche

MIETEINNAHMEN:

Vorderhaus EG: 770 € mtl.

Hinterhaus Anbau + DG: seit Januar 2026 unbewohnt

AUSNUTZUNG GRUNDSTÜCK:

Für dieses Baugebiet greift der § 34 BauGB.

(Die Bebauung ist zulässig, wenn sie sich in Bezug auf Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt, wobei die Erschließung gesichert sein muss. Das heißt, es darf kein Bebauungsplan vorliegen, aber das geplante Bauvorhaben muss mit der umliegenden Bebauung harmonisieren und sich nicht in Größe, Form oder Nutzung herausheben.)

Eine verbindliche Auskunft ist im Bauamt der Gemeinde Garrel einzuholen.

HINWEIS:

Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers bzw. Dritter – ohne Gewähr.

KEINE MAKLERPROVISION!

Ausstattung

- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge: Fliesen, Linoleum, Laminat, Klick-Vinyl
- Bestandsimmobilie: Gasheizung Bj. 1991, Warmwasserspeicher Bj. 1992

Anbau: Gasheizung Bj. 1996, Warmwasserspeicher Bj. 2025

- teilweise Fußbodenheizung im EG im Anbau
- Kamin im Anbau
- überwiegend Rollläden, teilweise elektrisch
- überdachte Terrasse
- Balkon
- Doppelgarage mit Abstellräumen, sep. WC, Dachboden als Stauraum
- Carport
- Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung im Herzen von Garrel. Die Lage überzeugt durch ihre Familienfreundlichkeit, wenig Verkehr und ein angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an die umliegenden Ortschaften und Cloppenburg ist die Lage sowohl für Familien als auch für Pendler attraktiv. Der Wohnstandort gilt als beliebt und stabil – ideal für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Innenhof / Carport

Exposé - Galerie



Doppelgarage



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



rückwärtige Ansicht



Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



rückwärtige Ansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Garagengebäude

Exposé - Galerie



Garten



WE1 Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



WE1 Schlafzimmer 2



WE1 Wohnzimmer

Exposé - Galerie



WE1 Esszimmer



WE1 Esszimmer

Exposé - Galerie



WE1 Küche



WE1 Küche

Exposé - Galerie



WE1 Bad mit Wanne



WE1 HWR

Exposé - Galerie



WE2 Windfang



WE2 Gäste-WC



WE2 offene Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie



WE2 Wohn-Essbereich mit Kamin

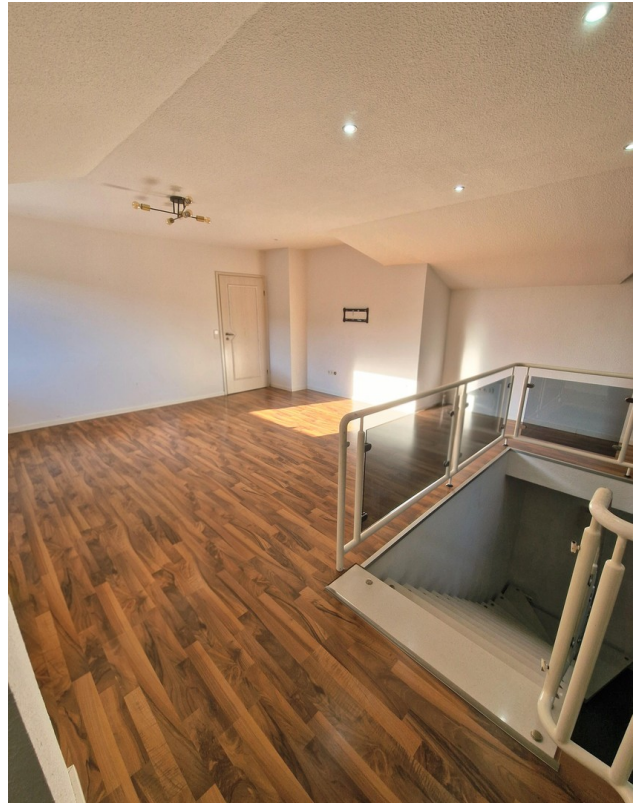


WE2 offene Küche

Exposé - Galerie



WE2 Zugang zum DG/Galerie



WE2 Wohnen/Galerie



WE2 Galerie

Exposé - Galerie



WE2 Wohnen



WE2 Flur

Exposé - Galerie



WE2 Raum 1



WE2 Raum 2

Exposé - Galerie



WE2 offener Raum



WE2 Vollbad

Exposé - Galerie



WE2 Raum 3



WE2 Raum 4

Exposé - Galerie



WE2 Raum 5



WE2 Ankleideraum

Exposé - Galerie



Balkon