

# Exposé

## Wohnung in Cloppenburg

**Provisionsfrei – Moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – sofort einziehen!**



Objekt-Nr. OM-460181

**Wohnung**

Verkauf: **217.900 €**

49661 Cloppenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage von Cloppenburg und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, funktionaler Raumaufteilung und angenehmer Wohnatmosphäre. Auf rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Die helle Raumgestaltung schafft ein modernes und einladendes Wohngefühl.

Neben zwei separat nutzbaren Schlafzimmern verfügt die Wohnung über eine funktional aufgeteilte Küche sowie einen praktischen Hauswirtschafts- und Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Eigennutzer, Paare, kleine Familien oder auch Homeoffice-Nutzer.

Das Tageslichtbad überzeugt mit zeitloser Gestaltung, separater Dusche sowie Badewanne und bietet angenehmen Komfort im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Carport-Stellplatz inklusive Fahrradraum sowie einen zusätzlichen Kellerraum. Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Cloppenburg mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt sowie die B72. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für hohen Alltagskomfort.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Auch Restaurants, Fitnessstudios sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Durch die gute Verkehrsanbindung eignet sich der Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Kinderschlafzimmer / Büro

# Exposé - Galerie



HWR



Bad I

# Exposé - Galerie



Bad II



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Wohn- & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



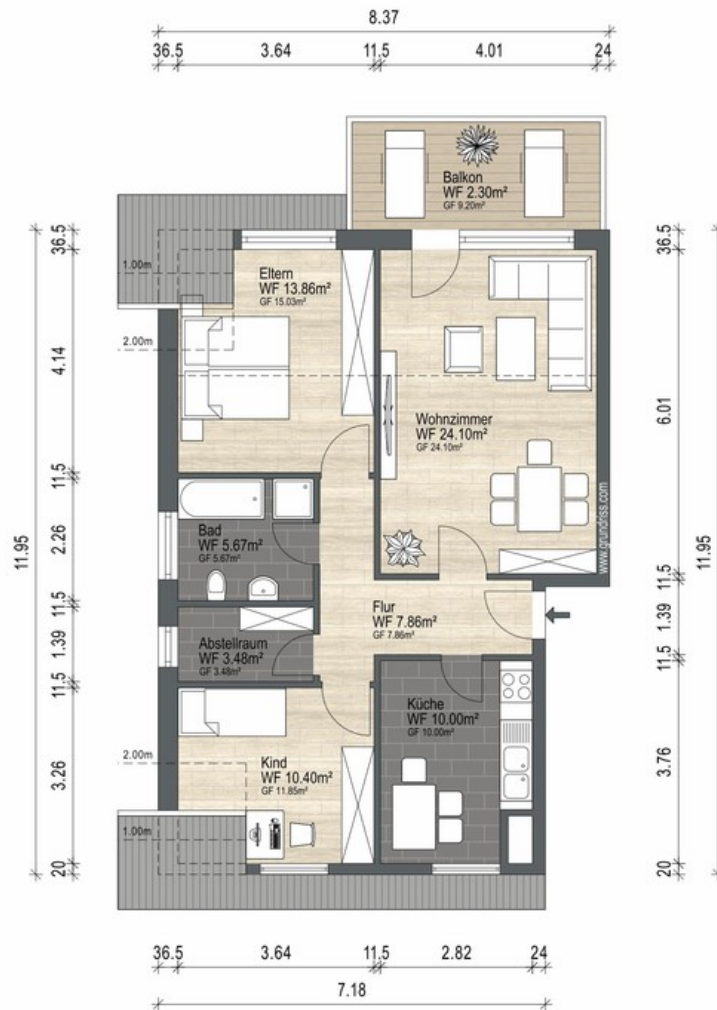
Außenansicht

# Exposé - Galerie



Carpotreihe

# Exposé - Grundrisse



Grundriss