

# Exposé

## Einfamilienhaus in Papenburg

**gepflegtes, laufend modernisiertes Wohnhaus in  
zentrumsnaher Lage von Papenburg zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-460815

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Irina Tilke

Am Kamp 25  
26871 Papenburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	737,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, bezugsfreie Einfamilienhaus wurde 1970 in massiver Bauweise errichtet. Der Eingangsbereich ist großzügig überdacht. Das Erdgeschoss bietet ein Gäste-WC, einen offenen Küchen-, Ess- und Wohnbereich sowie ein weiteres Zimmer, das derzeit als geräumige Garderobe genutzt wird.

Ein sonniger Wintergarten verleiht dem Haus eine besondere Note.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC. Das Haus ist teilweise unterkellert.

Direkt am Haus befindet sich eine Garage mit angrenzendem Abstellraum. Der pflegeleicht angelegte und vollständig eingezäunter Garten mit überdachter Terrasse und Blockhütte rundet dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert, zuletzt im Sommer 2025. Es wird derzeit noch von uns bewohnt, kann jedoch nach Absprache kurzfristig geräumt werden. Es handelt sich um einen Privatverkauf und ist somit provisionsfrei für den Käufer. Besichtigungstermine sind flexibel und auch kurzfristig möglich.

## Ausstattung

Für den Einbau eines Kamins ist bereits alles vorhanden. Es müsste lediglich der Kamin selbst angeschafft und installiert werden.

Heizung: Vaillant Wärme Plus Heizung aus 2017.

Die Fenster im Erdgeschoss wurden in den Jahren 2023 und 2025 erneuert. Im Obergeschoss wurden die Fenster teilweise im Jahr 2023 ausgetauscht; die übrigen Fenster stammen aus dem Jahr 2000.

Das Dach ist gedämmt. Der Wintergarten verfügt über eine Heizung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Stadt Papenburg ist die nördlichste Stadt des Landkreises Emsland. Das Zentrum der Stadt Papenburg mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken und Ärzten ist kurzfristig erreichbar. Die Stadt Papenburg bietet eine gute Infrastruktur mit der Autobahn A31 sowie dem Anschluss an das Bahn- und Busnetz. Kindergärten und alle Schulformen werden in Papenburg angeboten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



