

## Reihenhaus in Papenburg

**\*\*\*Neubau- Reihenhaus in Papenburg\*\*\***



Objekt-Nr. AFP-00459

### Reihenhaus

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Thea Groenewold  
Telefon: 04955 9269800

26871 Papenburg  
Niedersachsen

Baujahr	2024
Grundstücksfläche	215,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,00
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	9,45 m <sup>2</sup>
Energieträger	Strom

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	07.02.2025
Zustand	Erstbezug
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen ein neu gebautes Reihenhaus in ruhiger Lage in Papenburg Obenende

Dieses moderne Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 83m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Es befindet sich in der beliebten und ruhigen Wohngegend Papenburg Obenende. Das Haus bietet Ihnen auf zwei Etagen alles, was Sie für komfortables und zeitgemäßes Wohnen benötigen.

Erdgeschoss:

-Wohn-/Ess-/Kochbereich : Der helle und großzügige Raum besticht durch seine offene Gestaltung und schafft eine einladende Atmosphäre, die perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden geeignet ist.

-Hauswirtschaftsraum (HWR): Praktischer Raum für Waschmaschine, Trockner und zusätzliche Staumöglichkeiten.

-Gäste-WC: Ein funktionales WC, das für Besucher im Erdgeschoss leicht zugänglich ist.

-Abstellraum: Zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgegenstände, der für Ordnung sorgt.

Obergeschoss:

-1-Schlafzimmer (16 m<sup>2</sup>): Ein geräumiges und lichtdurchflutetes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Ihre persönliche Gestaltung und Möbel.

-2-Schlafzimmer (11 m<sup>2</sup>): Ein weiteres freundliches und helles Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet.

-Badezimmer: Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.

Außenbereich:

-Terrasse (12 m<sup>2</sup>): Die Terrasse ist ein Highlight des Hauses und bietet einen schönen Platz im Freien. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach die Ruhe genießen.

-Geräte-/Fahrradschuppen (2,67 m<sup>2</sup>): Der praktische Schuppen bietet ausreichend Platz für Fahrräder und Gartengeräte.

-Autostellplatz

Lage: Das Reihenhaus liegt in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend von Papenburg. In der Umgebung finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Freizeitangebote. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die gute Erreichbarkeit der Innenstadt machen diese Lage besonders attraktiv. Die ruhige Umgebung ist ideal für Familien und Naturliebhaber, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig die Vorzüge einer städtischen Infrastruktur schätzen.

Fazit: Dieses moderne Reihenhaus bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch eine hervorragende Lage in einer beliebten und ruhigen Wohngegend. Es eignet sich ideal für junge Familien, Paare oder Berufspendler, die eine komfortable und gut angebundene Wohnmöglichkeit suchen.

## Ausstattung

Reihenmittelhaus

- 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum
- Stellplatz
- Fahrradschuppe
- Terrasse
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage

Innenfotos folgen in Kürze.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner bei A.F.P. Immobilien Gruppe Viol:

Groenewold, Thea

Tel: 04955 - 92 69 800

Mobil: 0172 9191813

Mail: [thea.groenewold@afp.immo](mailto:thea.groenewold@afp.immo)

Impressum:

A.F.P. Immobilien Gruppe Viol

Großwolder Str. 132 - 26810 Westoverledingen

Inhaber: Dieter Viol

Berufsaufsichtsbehörde: Erlaubnis zur Durchführung des Maklergewerbes nach § 34c GewO erteilt durch die Industrie- u. Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg in Ringstr. 4 - 26721 Emden

Steuernummer: 60/145/00468

USt-ID: DE325427047

Mail: buero@afp.immo

Web: www.afpimmobilien.de

Jede/r Lizenzmakler/In arbeitet rechtlich eigenständig. Jede/r Maklerassistent/In und jede/r Immobilienberater/In arbeiten im Auftrag von A.F.P. Immobilien Gruppe Viol.

Innerhalb der A.F.P. Immobilien Gruppe Viol firmieren die A.F.P. Immobilien Viol, A.F.P. Immobilienservice Viol, A.F.P. - Hausverwaltung, A.F.P. - Hauswartservice.

Rechtlich eigenständige Lizenzmakler innerhalb der Gruppe sind: Groenewold Immobilien, Rindsland Immobilien, Lengert Immobilien, Janicka Immobilien sowie die ELOZ Immobilien An-u. Verkauf eGbR und wikopendienhuus.de als Marke der A.F.P. Immobilien Gruppe

Sie möchten Ihre jetzige Immobilie verkaufen oder vermieten und suchen einen engagierten Partner für die erfolgreiche Vermarktung Ihrer Immobilie? Gern bieten wir Ihnen unsere professionelle Dienstleistung an! Vereinbaren Sie einfach einen unverbindlichen Termin mit uns.

Sonstiges: Wichtiger Hinweis:

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir detaillierte Informationen zu unseren Objekten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Mail-Anfrage Ihre vollständige Adresse und Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben. Um unnötige Rückfragen zu vermeiden, füllen Sie das Kontaktformular bitte vollständig aus. Nur so können wir auf Ihre Anfrage schnell reagieren.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden.

Für Inhalte und Informationen Dritter übernimmt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol keine Haftung.

Insbesondere schließt A.F.P. Immobilien Gruppe Viol jegliche Haftung aus, die sich aus fehlerhaften Angaben in Folge von automatischen Angebots-Datenimporten ergeben.

## Lage

Papenburg ist eine Stadt, eine selbständige Gemeinde und ein Mittelzentrum an der Ems im Landkreis Emsland in Niedersachsen. Die nahe der niederländischen Grenze gelegene Stadt ist mit 39.350 Einwohnern nach Lingen und knapp vor der Kreisstadt Meppen die zweitgrößte Stadt des Landkreises.

Das angebotene Objekt befindet sich im begehrten Stadtteil Papenburg-Oberende, einem ruhigen und dennoch zentral gelegenen Bereich der Stadt. Dieser Stadtteil bietet eine hervorragende Lebensqualität und ist besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Schulen: Am Obenende gibt es drei Grundschulen: Michaelschule, Waldschule und Splittingschule. Die Oberschule Michaelschule ist die größte Schule der Stadt.

Gesamtschule Papenburg und das Gymnasium Papenburg liegen nicht weit entfernt, sodass ältere Kinder ebenfalls in kurzer Zeit zur Schule gelangen können.

Sportzentren: Sportbegeisterte finden in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, ihre Freizeit aktiv zu gestalten. Das Sportzentrum Papenburg bietet eine große Auswahl an Sportarten wie Fußball, Handball und Tennis. Zudem ist das Hallenbad Papenburg nur wenige Minuten entfernt und bietet sowohl Freizeitmöglichkeiten als auch Schwimmunterricht und Kurse.

Ärzte: Für die gesundheitliche Versorgung ist bestens gesorgt: Im nahegelegenen Zentrum von Papenburg befinden sich mehrere Allgemeinmediziner sowie Facharztpraxen. Darüber hinaus gibt es Apotheken in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Versorgung mit Medikamenten ermöglichen.

Restaurants: Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die für jedes kulinarische Bedürfnis etwas zu bieten haben. Im Stadtzentrum von Papenburg finden sich sowohl traditionelle Gaststätten mit regionaler Küche als auch internationale Restaurants, die zum Genießen und Verweilen einladen.

Dank der guten Anbindung an die umliegenden Städte und die zentrale Lage des Hauses erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen schnell und unkompliziert. Die malerische Umgebung und der historische Charme Papenburgs machen diese Lage besonders attraktiv.

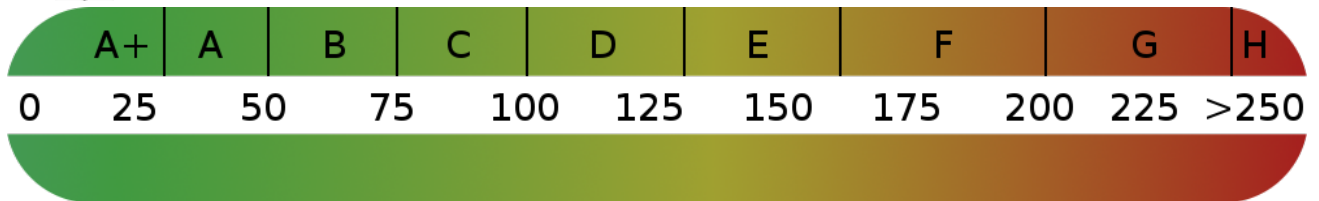
## **Courtage**

3,57 %

Hinweis: Der hälftige Anteil der Käuferprovision beträgt 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises und ist fällig bei Beurkundung des Kaufvertrags. Wir gewähren ein Zahlungsziel von 30 Tagen nach Erhalt der Rechnung, bzw. bei notarieller Aufforderung der Kaufpreiszahlung. Das neue Gesetz zur Verteilung der Maklerkosten nach § 656c BGB findet hier Anwendung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit der Verkäuferseite abgeschlossen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Vogelperspektive