

Starke Einziehungskraft: Stetig modernisiertes Einfamilienhaus mit Garage u. Wintergarten in Bokeloh

49716 Meppen / Bokeloh, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1750



Wohnfläche ca.: **116 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **245.000 EUR**



Starke Einziehungskraft: Stetig modernisiertes Einfamilienhaus mit Garage u. Wintergarten in Bokeloh

Objekt ID	1750
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	49716 Meppen / Bokeloh Niedersachsen
Wohnfläche ca.	116 m ²
Nutzfläche ca.	28 m ²
Kellerfläche ca.	59 m ²
Grundstück ca.	751 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Pellet
Baujahr	1970
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	3
Stellplätze	2 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	01.11.2024
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse, Wintergarten
Kaufpreis	245.000 EUR



Objektbeschreibung

Modernisiertes Einfamilienhaus in Meppen - Bokeloh:

- laufend modernisiert (Fenster, Heizung, Pelletofen, Einbauküche, Wintergarten uvm.)
- bis zu 3 Schlafzimmer, Einbauküche, Tageslichtbad, Gäste-WC
- Garage, Vollkeller, Garten, Remise mit Sitzgelegenheit
- provisionsfrei für den Käufer

Fordern Sie unser Exposé mit der Objektadresse, Grundrissen und weiteren Details an!
Wir freuen uns auf Sie - Peter Tiehen & Team!

Ausstattung

Bereit für den Einzug:

Dieses Einfamilienhaus mit Garage, Wintergarten und Vollkeller wurde vor allem seit 2014 umfangreich modernisiert, u.a. mit neuen Fenstern, Heizung, Pelletofen, Böden, Malerarbeiten, Bädern und einer neuen Einbauküche.

Durch den geschickten Grundriss bieten die ca. 116 qm Wohnfläche Platz für die Familie, u.a. durch drei Schlafzimmer im Dachgeschoss und den geräumigen Wohn- und Essbereich mit Zugang in den Wintergarten im Erdgeschoss.

Die Aufteilung im Haus ergibt sich wie folgt:

Erdgeschoss:

- helles Wohn- / Esszimmer mit Pelletofen (im Kaufpreis enthalten)
- Küche (Einbauküche inkl. E-Geräte im Kaufpreis enthalten)
- beheizter Wintergarten mit TV-Anschluss sowie Zugang in den Garten
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Gäste-WC
- Diele
- Windfang mit Platz für eine Garderobe

Eine Betontreppe führt in das Dachgeschoss.

Dachgeschoss:

- (Eltern-) Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Kind / Gäste / Büro I
- Kind / Gäste / Büro II mit Zugang auf den Balkon
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschtisch
- WC mit Waschbecken
- Flurbereich

Über eine Bodentreppe ist der bereits gedämmte Dachboden mit weiteren Stauraum erreichbar.

Kellergeschoss (Vollkeller):

- Flurbereich
- Vorrat I
- Vorrat II



- Vorrat III mit Heizkörper
- Vorrat IV

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück:

- das Erbbaurecht wurde 1968 gegründet und läuft zum 31.08.2067 aus (Restlaufzeit ca. 44 Jahre)
- die Erbpacht beträgt 688,43 Euro p.a. (letzte Erbbauzinsanpassung vom 01.01.2023)
- bei Ablauf des Erbbaurechts wird entweder ein neuer Erbbaurechtsvertrag geschlossen (übliche Vorgehensweise) oder es kommt zum sogenannten Heimfall, d.h. die Immobilie geht in den Besitz des Erbbaurechtsgebers und dieser zahlt dem jeweiligen Eigentümer 2/3 des gemeinen Wertes, den die Gebäude und Anlagen bei Ablauf (hier: 2067) besitzen (Wertsteigerung beachten)

Weitere Informationen:

- Internet: DSL-Anschluss bis zu 50 MBit/s möglich, Glasfaseranschluss liegt an der Straße, kann optional beantragt werden
- TV-Anschluss: Satellit
- bei den Fotos wurden zum Teil Weitwinkelobjektive eingesetzt, um den Blickwinkel zu vergrößern!

Hinweise zu KfW-Förderprogramme:

Für energetische Baumaßnahmen oder Erweiterungen von Bestandsgebäuden stehen aktuell wieder interessante Förderprogramme der KfW zur Verfügung. Wir sind Ihnen gerne dabei behilflich.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	27.09.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	105,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Immobilie wurde ca. 1970 auf einem ca. 751 qm großen Erbpachtgrundstück innerhalb eines ruhigen Wohngebietes von Meppen-Bokeloh erbaut.

Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Busanbindung und Gastronomie befinden sich im Ort, Apotheken, ärztliche Versorgung, weiterführende Schulen, Supermärkte und Banken sind in wenigen Autominuten in der Kreisstadt Meppen erreichbar.

Wenige Gehminuten entfernt finden sich beliebte Rad - und Gehwege, speziell entlang des Haseufers.







Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Wohnen / Essen



Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten





Wohnen / Essen



Küche



Küche



Hauswirtschaftsraum



Gäste-WC



Flurbereich





Treppenhaus



(Eltern-) Schlafzimmer



Balkon



Kind / Gäste / Büro I



Kind / Gäste / Büro II



Tageslichtbad





Tageslichtbad

