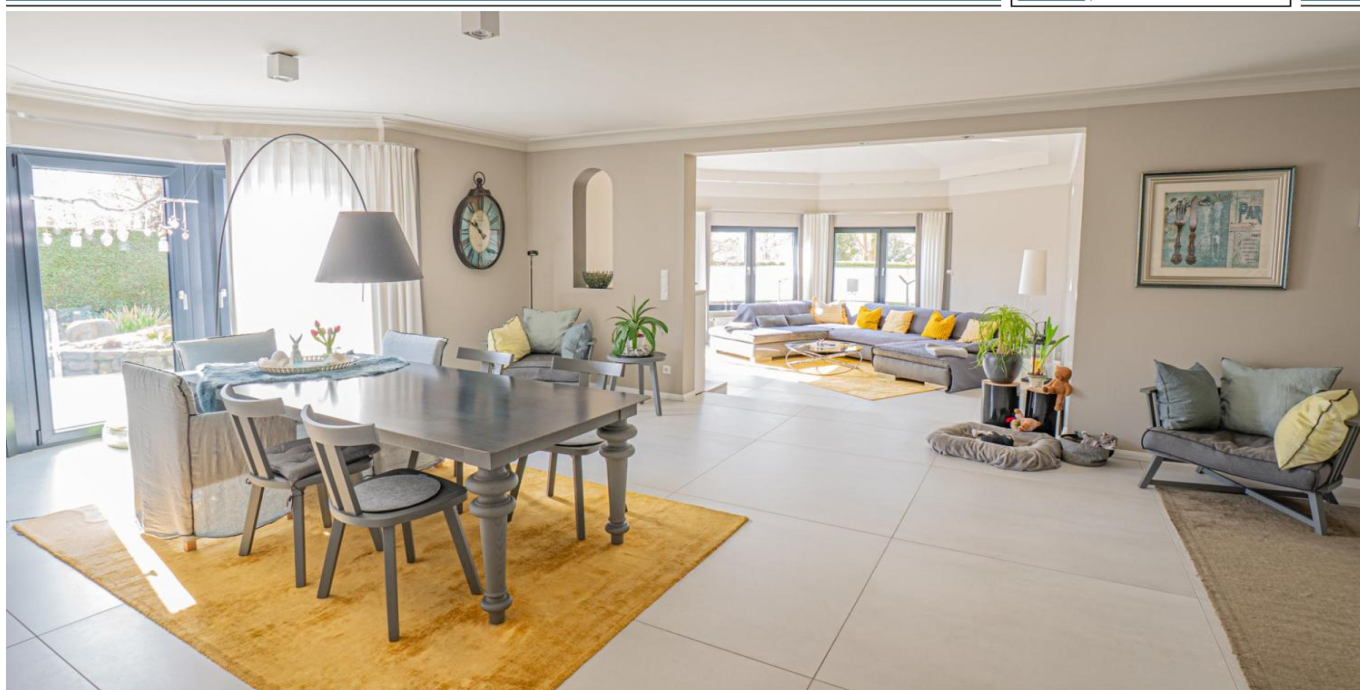


Neuenkirchen-Vörden

Moderner Wohn-Traum für die ganze Familie: Zweiparteienhaus in gefragter Lage

CODICE OGGETTO: 25196009



www.von-poll.com

SUPERFICIE NETTA: ca. 256 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m²

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25196009
Superficie netta	ca. 256 m²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	143.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

La proprietà





VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

La proprietà



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Four female real estate agents are shown from the chest up, wearing dark blue blazers over white tops. They are smiling and standing in a row. The background is a light grey wall.

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"In unserer Umfrage
erhielten Sie das Beste für
Ihre Kunden-
zufriedenheit
in Deutschland
August 2025"

FOCUS
TOP
NATIONALER
HANDLER
2025
von Poll Immobilien

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bank, Technologie und
Service
für real estate-vermarkter

Unverbindliche
Immobilienbewertung
Professionelle
Vermarktung
Premium-
Service

Maklerkompetenz in Ihrer Region

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Una prima impressione

In einer gefragten und überaus gepflegten Wohngegend von Neuenkirchen-Vörden erwartet Sie dieses eindrucksvolle Zweifamilienhaus auf einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Eigentumsgrundstück mit ca. 937m² Fläche. Die durchdachte Raumaufteilung, das großzügige Platzangebot und die zwei vollständig voneinander getrennten Wohneinheit machen diese Immobilie besonders attraktiv - für Paare oder Familien ebenso wie als Mehrgenerationenhaus.

Die zwei Wohneinheiten der Immobilie verfügen über separate Eingängen und voneinander unabhängige Gartenbereiche – ideal für Privatsphäre und Flexibilität in der Nutzung.

Die Hauptwohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und bietet auf ca. 166m² Wohnfläche ein modernes Wohnambiente. Sie verfügt über fünf helle Zimmer, eine separate Küche, ein stilvolles Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohnraumanbau aus dem Jahr 2002, der den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90m² verteilt sich auf drei Zimmer und ist überaus gepflegt. Besonders hervorzuheben ist hier der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse.

Ein weiteres Plus ist die vollständige Unterkellerung der Immobilie. Diese bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch ein weiteres Badezimmer im Bereich der Hauptwohnung – ideal also auch für Hobbyräume oder Gäste.

Der liebevoll angelegte Garten mit eingezäuntem Grundstück sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Zwei großzügige Terrassen laden zum Verweilen und Genießen ein.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Dettagli dei servizi

- * Attraktive Wohnlage
- * Separate Einliegerwohnung (vermietet, aber in absehbarer Zeit frei verfügbar)
- * Zwei Einbauküchen
- * Gäste-WC
- * Kamin in der Hauptwohneinheit
- * Vollständig unterkellert
- * Mehrere Terrassen
- * Garage
- * Uneinsehbarer, eingezäunter Garten

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in der ca. 9.000 Einwohner zählenden Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Kindergarten, Grundschule, Oberschule sowie die Busstation nach Damme sind in kürzester Zeit zu erreichen. Auch Supermärkte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung der im Süden des Landkreises Vechta liegenden Kommune befindet sich unweit des Erholungsgebietes „Dammer Berge“ und des Alfsees, die zu intensiven Ausflügen in die Natur einladen. Hinzu kommt der nah gelegene „Niedersachsenpark“, der als das größte interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet in Niedersachsen gilt. Darüber hinaus ist dank der gut erreichbaren Autobahnauffahrt der A1 eine optimale Verkehrsanbindung an die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gegeben.

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 143.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com