

Neuenkirchen

# Holzhaus-Charme trifft Wohnkomfort in toller Lage

Objektnummer: 26196023



KAUFPREIS: 372.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26196023	Kaufpreis	372.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Holz
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>74.61 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2000</b>

Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Anbieter  
erhalten den Titel 'Top 100' für  
den 44. consecutive  
Jahr (2019-2024)  
Ausgabe 02/2025

**FOCUS**  
TOP  
NEUWÄRMER  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
www.von-poll.com

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
BIS 100% VON DIGITALEN WERBEMASSNÄHMEN  
03-2025  
für mittelgroße Unternehmen

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

**Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2001 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Entfaltung. Mit vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, spricht das Haus gleichermaßen Paare wie Familien an, die Wert auf Komfort und eine gehobene Ausstattungsqualität legen.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Siedlungslage und steht auf einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie ist in nachhaltiger Holzrahmenbauweise errichtet, was neben einer angenehmen Wohnatmosphäre auch energetische Vorteile mit sich bringt. Die Fassade und der Gesamtstil des Hauses vermitteln einen hochwertigen, natürlichen Charakter, der sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügt. Der gepflegte Gartenbereich ist teilweise durch eine ansprechende Steinmauer eingerahmt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit gefliesten Böden und einer offenen Holzterrasse. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt durch breite Fensterflächen mit grün abgesetzten Rahmen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Zusammen mit den Holzbalkendecken und dem massiven Holzboden entsteht ein behagliches Wohnflühl-Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten, die gemeinsam zum Verweilen und Entspannen einladen. Die vorhandene Garten- und Außenbeleuchtung schafft dabei eine stimmungsvolle Atmosphäre bis in die Abendstunden.

Die neuwertige Küche ist modern ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen Zugang in den Garten. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Das Obergeschoss beherbergt die Schlafzimmer sowie das Familienbadezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Dusche komfortabel ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der von zwei der Schlafzimmer betreten werden kann und einen ruhigen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die Photovoltaikanlage (Glas-Glas, 8,75 kWp) mit Batteriespeicher (5 kW) ermöglicht Ihnen eine nachhaltige Energieversorgung. Darüber hinaus sind ein Glasfaseranschluss sowie eine Wallbox vorhanden.

Zur Außenanlage gehören zudem ein Carport und ein hochwertiges Gartenhaus. Der

**großzügige, gepflasterte Vorplatz bietet komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.**

**Sie sind so begeistert wie wir? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme sowie auf einen gemeinsamen Termin in dieser Immobilie, die schon bald Ihr Zuhause werden kann!**

**Hinweise: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.**

**Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Ausstattung und Details**

- Siedlungsrandlage
- Holzrahmenbauweise
- Fußbodenheizung im Bad
- PV-Anlage Glas-Glas (8,75 kWp) mit Batteriespeicher (5 kW)
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Wallbox
- Gartenhaus
- Carport
- Garten- & Außenbeleuchtung
- Glasfaseranschluss

**Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in Randlage der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Die Gemeinde liegt eingebettet in der reizvollen Landschaft des Oldenburger Münsterlandes und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Dammer Berge sowie der Alfsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport ein. Darüber hinaus verfügt Neuenkirchen-Vörden über ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Ein weiterer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A1 sind die Städte Osnabrück, Bremen und Oldenburg schnell erreichbar. Zudem profitieren Berufspendler von der Nähe zum Niedersachsenpark, einem der bedeutendsten Gewerbe- und Industriestandorte Niedersachsens. Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Wohnstandort besonders attraktiv.

**Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dr. Lucie Lotzkat**

---

**Lange Str. 6, 49413 Dinklage**  
**Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0**  
**E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**