

Vechta

# Erdgeschosswohnung mit Terrasse in attraktiver Lage

Objektnummer: 25196025



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

**KAUFPREIS: 159.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta

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

Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick

Objektnummer	25196025	Kaufpreis	159.900 EUR
Wohnfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	58.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.06.2035	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta

## 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: 25196025 - 49377 Vechta

## 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: 25196025 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Die besten Makler und Maklerinnen im Jahr 2024" laut "Top 100 Makler und Maklerinnen" Ausgabe 9/2023

**FOCUS**  
TOP NATIONALER ANBIETENDER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.von-poll.com

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Sachverständigenleistungen  
0202020  
für real estate - partner

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: 25196025 - 49377 Vechta**

## Ein erster Eindruck

Diese gut gepflegte Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohngefühl und befindet sich in einem 2007 erbauten Zweifamilienhaus. Die Wohnung besticht durch ihre zentrumsnahe und zugleich ruhige Wohnlage und eignet sich ideal für Kapitalanleger, Paare oder auch Alleinstehende. Aktuell ist die Wohnung gut und zuverlässig vermietet.

Das Raumkonzept der Immobilie überzeugt durch eine moderne und durchdachte Aufteilung. Im Mittelpunkt steht ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, der nicht nur ein großzügiges Raumgefühl schafft, sondern auch direkten Zugang zur Terrasse - ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Schlafzimmer ist ebenfalls zur Terrasse hin ausgerichtet und ermöglicht somit gleichermaßen einen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Ein komfortables Badezimmer mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumkonzept ab.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum und ermöglicht die praktische Unterbringung von selten genutzten Gegenständen. Darüber hinaus sorgt ein eigener Stellplatz für bequeme und sichere Parkmöglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta**

## Ausstattung und Details

- \* Zentrumsnahe und zugleich ruhige Wohnlage
- \* Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- \* Terrasse mit optimaler Ausrichtung
- \* Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- \* Eigenes Kellerabteil
- \* Zugewiesener Stellplatz

**Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtbereich der Kreisstadt Vechta. Das Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten, die Universität, Schulen und Kindergärten sind in nur wenigen Minuten ideal erreichbar. Zudem befinden sich der Füchteler Wald, das Naturbad Toncoole sowie der Golfclub Vechta-Welpen in unmittelbarer Nähe und bieten ein vielseitiges Freizeitangebot.

Vechta ist für seinen gesunden Mix aus grüner Natur und attraktiven Freizeitangeboten bekannt, was sich auch in städtischen Prämierungen widerspiegelt. So wurde Vechta bereits in den Wettbewerben "Grün in der Stadt", "Familienfreundliche Gemeinde" und "Pferdefreundliche Gemeinde" als Sieger ausgezeichnet. Trotz seiner ländlichen Prägung ist Vechta aber auch einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte im Nordwesten des Landes. "Global Player" sind hier ebenso zu Hause wie traditionelle Handwerksbetriebe, innovative Dienstleistungsunternehmen, lebendiger Einzelhandel oder Forscher und Entwickler. Ferner hat sich Vechta auch als Bildungsstandort etabliert und bietet gleich zwei Hochschuleinrichtungen: die Universität Vechta und die Private Fachhochschule für Wirtschaft und Technik mit Berufsakademie. Eine dank NordWestBahn und der Nähe zur Autobahn A1 optimale Verkehrsanbindung sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen runden die Attraktivität Vechtens ab und machen die Kreisstadt insgesamt zu einem sehr gefragten Wohn- und Lebensmittelpunkt.

**Objektnummer: 25196025 - 49377 Vechta**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 58.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25196025 - 49377 Vechta**

## 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)