

Damme

## Exklusives Wohnerlebnis in begehrter Zentrumslage

*Objektnummer: 25196052*



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

**MIETPREIS: 1.980 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.400 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

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

Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## Auf einen Blick

Objektnummer	25196052	Mietpreis	1.980 EUR
Wohnfläche	ca. 255,61 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Bezugsfrei ab	01.02.2026	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 36 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.07.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## Die Immobilie



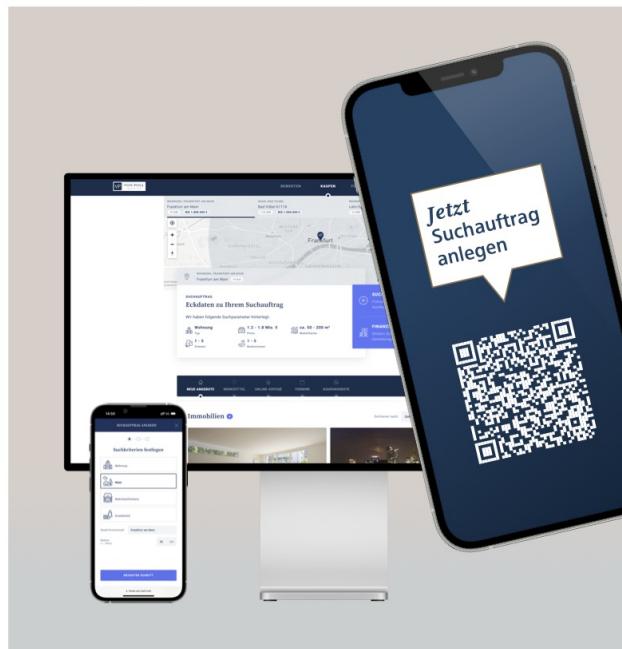
Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## 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)



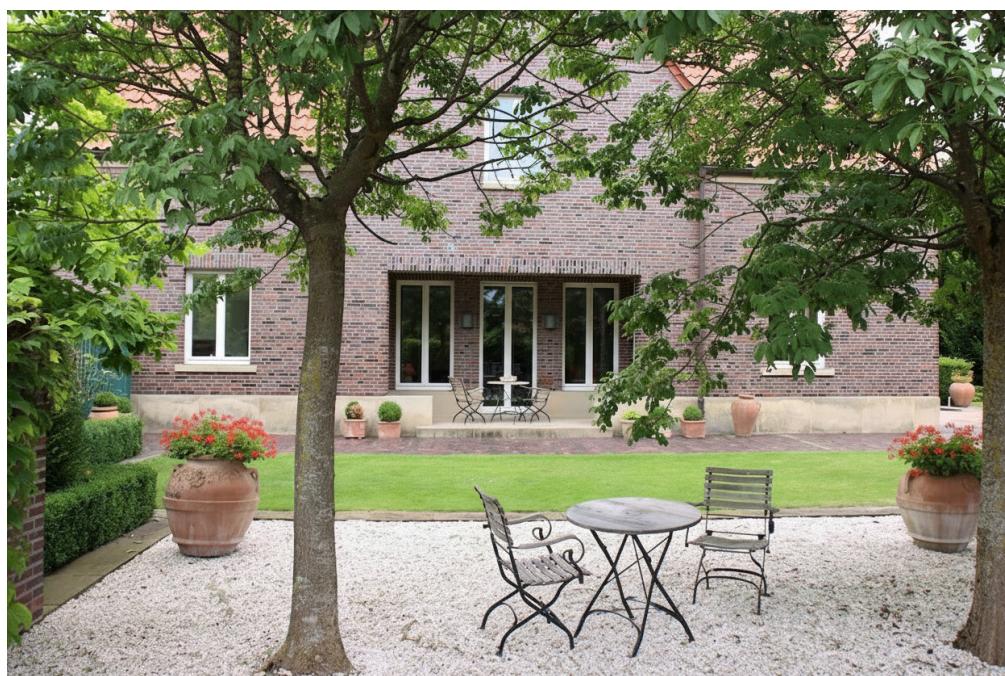
Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 aktive Makler, die Ihnen mit ihrem Fachwissen und  
erfahrungswerten dabei helfen, Ihre Immobilie zu bestmöglich  
ausnutzen. Auszeichnung für 2025  
\*\*\*\*\*

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
IMMOBILIEN  
MARKET  
2025  
FACH AUSSTRAHLUNG

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiekonzeption  
03/2025  
für netzgute-wenner

**Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service**

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

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

**Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme**

## Ein erster Eindruck

In attraktiver Zentrumslage von Damme erwartet Sie auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.400 m<sup>2</sup> ein Wohnerlebnis der besonderen Art. Mit einer Wohnfläche von rund 255 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, vereint dieses Anwesen modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente.

Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügige Wohnbereich , der durch seine Offenheit und Helligkeit beeindruckt. Die moderne, hochwertig ausgestattete Einbauküche der Marke bulthaup fügt sich harmonisch in das stilvolle Ambiente ein und erfüllt auch gehobene kulinarische Ansprüche. Von hier aus gelangen Sie auf die weitläufige Terrasse mit Blick ins Grüne. Darüber hinaus öffnet sich der separate, lichtdurchflutete Essbereich zu einer charmanten Loggia, die gemeinsam mit einer zweiten Terrasse ebenfalls zu einer entspannten Auszeit einlädt.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großzügigen Elternschlafzimmer, einem Arbeitszimmer sowie einem eleganten Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Dank eines integrierten Aufzugs ist diese Etage bequem und barrierefrei erreichbar – ideal für komfortables Wohnen in jeder Lebensphase. Zusätzlich befinden sich im Dachgeschoss ein separates Bad mit Dusche sowie zwei weitere Zimmer , die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume nutzen lassen.

Großzügige Fensterflächen und hohe Türen verleihen allen Räumen ein außergewöhnlich helles und offenes Ambiente. Abgerundet wird das Angebot durch eine moderne, äußerst hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

**Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme**

## Ausstattung und Details

- \* Wohnen in absoluter Zentrumslage
- \* Fahrstuhl im Haus für barrierefreies Wohnen
- \* Hochwertige Einbauküche der Marke bulthaup
- \* Zeitloser italienischer Terazzoboden
- \* Elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- \* Separates Kinder- bzw. Gästebad
- \* Gäste-WC
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Großzügiger Gartenbereich
- \* Zwei Terrassen
- \* Geräumige Garage mit angrenzendem Lagerraum

**Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Zentrum der Stadt Damme. Damme besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und einer gut strukturierten Infrastruktur, die ein sicheres und familienfreundliches Lebensumfeld schafft. Hier finden Bewohner ein Umfeld, das Geborgenheit und vielfältige Möglichkeiten für eine ausgewogene Work-Life-Balance vereint.

Die für das sogenannte Oldenburger Münsterland charakteristischen Moore und alten Baumbestände prägen auch hier das Landschaftsbild und laden zu intensiven Ausflügen in die unverwechselbare Natur ein – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Segelboot auf dem Dümmer See. Inmitten dieser Naturidylle ist die Stadt Damme wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Gut ausgestattete Kindergärten und Bildungseinrichtungen sind hier genauso vorhanden wie ein regional renommiertes Krankenhaus.

Über die Stadtgrenzen hinaus ist Damme auch für seinen traditionellen Carneval bekannt, der auf eine über 400-jährige Geschichte zurückblickt und mit seinen Umzügen zu den größten in Norddeutschland zählt. Abgerundet wird die Attraktivität Dammes durch die angenehme Nähe zur Autobahn A1, wodurch bspw. die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen schnell und einfach zu erreichen sind.

**Objektnummer: 25196052 - 49401 Damme**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25196052 - 49401 Damme**

## **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)