

Holdorf

# Viel Platz für die ganze Familie - saniertes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 26196021



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

**KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 996 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf**

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

**Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26196021	Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2013
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1972	Ausstattung	Einbauküche
Stellplatz	3 x Garage		

**Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>178.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>22.05.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1972</b>

Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf

## 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: 26196021 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf

## 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: 26196021 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12. nationaler Kundenzufriedenheitsindex  
2024  
Ausgabe 03/24

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien  
12. nationaler Kundenzufriedenheitsindex  
2024

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Kundenzufriedenheit  
02/2024  
für realigale-vorreiter

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: 26196021 - 49451 Holdorf**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer besonderen Gelegenheit: Dieses sanierte Einfamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 241 m<sup>2</sup>, eingebettet auf einem ca. 996 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Lage.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie viel Platz für persönliche Entfaltung. Insgesamt stehen Ihnen bis zu sechs Schlafräume sowie zwei Bäder zur Verfügung und bieten ideale Voraussetzungen für Familien mit großzügigem Platzbedarf. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen und moderne Deckenstrahler eine angenehme Lichtstimmung erzeugt. Der lichtdurchflutete Wintergarten erweitert den Wohnbereich auf harmonische Weise und schafft einen idealen Ort zum Entspannen – mit schönem Blick in den eingewachsenen Garten.

Besonders flexibel präsentiert sich einer der Schlafräume im Erdgeschoss, der sich dank des separaten Eingangs ideal auch als Büro nutzen lässt. Dadurch eignet sich dieser Teil des Hauses hervorragend für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Zusätzliche Nutz- und Abstellfläche bietet die praktische Teilunterkellerung der Immobilie.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Studio im Dachgeschoss, das ebenfalls vielfältig genutzt werden kann – ob als Hobbyraum, Atelier oder eigener Kinderbereich.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählen die Fußbodenheizung, elektrische Rollläden mit komfortabler Haussteuerung sowie eine Alarmanlage, die für zusätzlichen Wohnkomfort und Sicherheit sorgen.

Die Immobilie wurde im Jahr 2013 umfassend saniert und modernisiert. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Leitungssysteme, die Elektrik, sowie der Innenausbau erneuert. Ein Großteil der Fenster wurde zusätzlich ca. im Jahr 2020 ausgetauscht, wodurch das Haus heutigen Wohnansprüchen in vielerlei Hinsicht gerecht wird.

Auch das Außenbereichskonzept lässt keine Wünsche offen: Der schön eingewachsene und vollständig eingezäunte Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft mit seinen harmonisch angelegten Sitz- und Aufenthaltsflächen eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt drei Garagen, einen Geräteraum sowie ein Gartenhaus.

**Kontaktieren Sie uns und lassen Sie sich während eines Termins vor Ort begeistern. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!**

**Hinweise: Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag noch kein Energieausweis vor. Die dargestellten Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.**

**Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Ruhige Lage**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Einbauküche**
- \* **Elektrische Rollläden**
- \* **Alarmanlage**
- \* **Großes Studio mit Potential im Dachgeschoss**
- \* **Wintergarten**
- \* **Gartenhaus**
- \* **Drei Garagen**
- \* **Separater Eingang für mögliches Büro**
- \* **Schön eingewachsener und eingezäunter Garten**

**Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage innerhalb einer familienfreundlichen Siedlung in der Gemeinde Holdorf mit rund 7.500 Einwohnern. Die Ortschaft liegt im südlichen Teil des Landkreises Vechta und profitiert von der Nähe zu den landschaftlich reizvollen Dammer Berge. Die abwechslungsreiche Umgebung mit Wäldern, Seen und Moorflächen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

Trotz der überschaubaren Größe verfügt der Ort über eine solide Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgung, Kindertagesstätten sowie Schulen sind vor Ort vorhanden und gut erreichbar. Dies macht die Lage insbesondere für Familien und Berufspendler attraktiv.

Ein weiterer Pluspunkt ist die verkehrsgünstige Anbindung. Über die nahegelegene A1 sowie die Bundesstraße B214 sind auch größere Städte wie Osnabrück, Bremen und Oldenburg zügig erreichbar. Zusätzlich sorgt die Anbindung an den regionalen Bahnverkehr für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.

**Objektnummer: 26196021 - 49451 Holdorf**

## 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: 26196021 - 49451 Holdorf**

## **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)**