

Vechta

# Erstbezug: Sonnige Erdgeschosswohnung in bevorzugter Lage

Objektnummer: 25196032



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

MIETPREIS: 960 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

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

Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick

Objektnummer	25196032
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	01.09.2025
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	960 EUR
Nebenkosten	130 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	19.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196032 - 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: 25196032 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
4. höchste Kundenzufriedenheit im Jahr 2024  
in über 45.000 Immobilien  
Markt & Kundenzufriedenheit  
Ausgabe 03/2025

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Sachverständigenkammer  
03/2025  
für niedrige Güte-Vorreiter

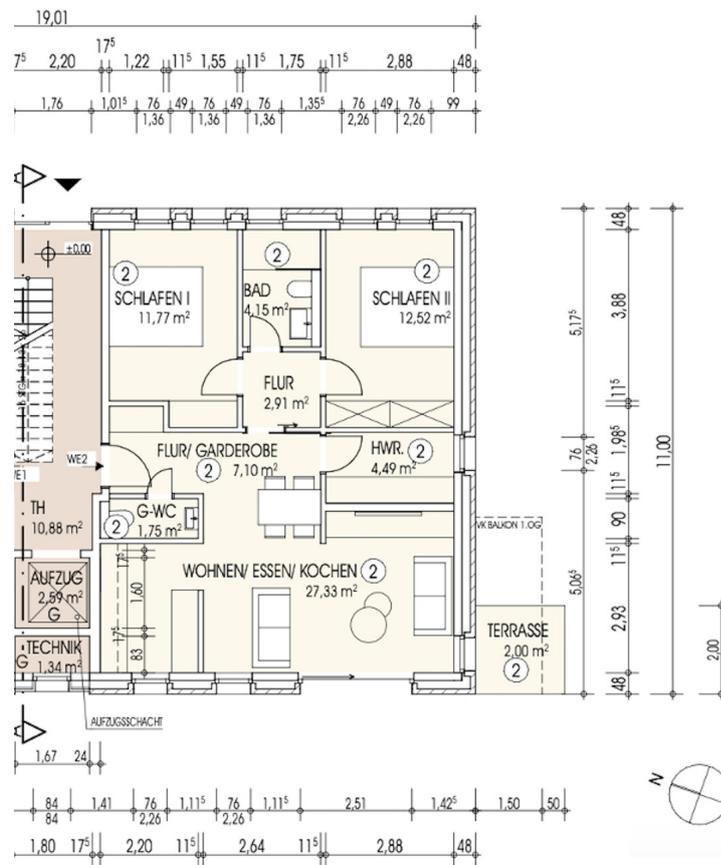
Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**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: 25196032 - 49377 Vechta

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

## Ein erster Eindruck

Diese nahezu fertig gestellte Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten wartet auf ihre ersten Mieter. Die ca. 74 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großzügige Fensterflächen, die insgesamt eine schöne Helligkeit und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie eigenem Gartenanteil bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot ab. Zusätzlich stehen Ihnen ein eigener PKW-Stellplatz (Freiplatz) sowie eine Fahrradgarage zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Darüber hinaus besticht die Wohnung durch eine moderne und energieeffiziente Ausstattung, die unter anderem Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und elektrische Jalousien umfasst. Dank einer Luftwärmepumpe ist auch die neueste Heiztechnik vorhanden. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

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

Hinweis: Der Energieausweis ist vorläufig. Der finale Energieausweis wird nach Fertigstellung der Immobilie nachgereicht.

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

Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

## Ausstattung und Details

- \* Neubau/Erstbezug
- \* Einbauküche (bereits im Mietpreis enthalten)
- \* Neueste Heiztechnik dank leistungsstarker Luftwärmepumpe
- \* Attraktive Grundrissgestaltung
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Elektrische Jalousien
- \* Tageslichtbad mit Dusche
- \* Gäste-WC
- \* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- \* Terrasse und eigener Gartenanteil
- \* Fahrrad-Garage zur gemeinsamen Nutzung
- \* Stellplatz (Freiplatz)
- \* Verfügbar ab 01.09.2025

Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Kreisstadt Vechta am Rande des Stadtteils Welpel. 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-Welpel in unmittelbarer Nähe und bieten ein vielseitiges Freizeitangebot. Durch die geplante, hochwertige Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einem Doppelhaus wird die Attraktivität dieses Standorts weiter zunehmen.

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 Vechtas ab und machen die Kreisstadt insgesamt zu einem sehr gefragten Wohn- und Lebensmittelpunkt.

**Objektnummer: 25196032 - 49377 Vechta**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 19.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25196032 - 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)