

Steinfeld (Oldenburg)

# Großzügiges Wohnglück: Einfamilienhaus in bester Lage unweit des Zentrums

Objektnummer: 25196067



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 833 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

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

**Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25196067</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>359.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 173 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## 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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## 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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Auszeichnungen für Ihre Leistung in den 44 Vertriebsregionen in Deutschland  
Ausgabe 02/2024

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

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER  
PREMIUM-RECHNUNG  
BANK VERBUNDENRECHNUNG  
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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## **Ein erster Eindruck**

**In ruhiger, zentrumsnaher und beliebter Lage von Steinfeld steht dieses helle und großzügig geschnittene Einfamilienhaus zum Verkauf. Mit seinen ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 833 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch ein angenehmes Wohnambiente, viel Platz und eine durchdachte Aufteilung. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage zu schätzen wissen.**

**Das Raumkonzept des Hauses besticht durch seine Großzügigkeit und die vielen lichtdurchfluteten Bereiche. Breite Flure und überdurchschnittlich große Zimmer schaffen ein offenes Wohngefühl. Mit bis zu vier möglichen Schlafzimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für größere Familien oder all jene, die zusätzliche Räume für Gäste, Hobby oder Homeoffice benötigen. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses, während die Küche, eine Loggia und ein Balkon zusätzlichen Wohnkomfort schaffen.**

**Hervorzuheben sind außerdem die vergleichsweise junge Heizungsanlage (ca. 2018), zwei Bäder, die Einzelgarage und die Teilunterkellerung, die überdurchschnittliche Staufläche schafft.**

**Der Außenbereich besticht durch einen großzügigen, vollständig eingezäunten Gartenbereich und zwei Terrassen für entspannte Stunden im Freien.**

**Bei Interesse beraten wir Sie gern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Einfamilienhaus in Zentrumsnähe**
- \* **Gäste-WC mit Dusche**
- \* **Loggia**
- \* **Zwei Terrassen**
- \* **Teilunterkellert**
- \* **Großzügiger Garten**
- \* **Garage**

**Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Siedlungslage der Gemeinde Steinfeld (Oldenburg). Das Ortszentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen ist bequem erreichbar. Gleichzeitig liegen idyllische Spazier- und Radwege nur wenige Schritte entfernt und bieten ein naturnahes Wohnumfeld.

Steinfeld befindet sich im Herzen des Landkreises Vechta und ist über die Regionalgrenzen hinaus für seine ausgeprägte Reitsportkultur bekannt. Die Gemeinde überzeugt durch eine moderne, zukunftsorientierte Infrastruktur und eine ausgewogene Altersstruktur, die ein sicheres und einladendes Lebensumfeld schafft.

Das Freizeitangebot rund um Steinfeld ist vielfältig und spricht besonders Familien an: Der nahegelegene Dümmersee lädt zu erholsamen Stunden am Wasser oder zu sportlichen Aktivitäten auf dem See ein. Ebenso bieten die Dammer Berge mit ihren weitläufigen Wegen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen und Naturbeobachtungen. Parks, Spielplätze und grüne Freiräume fördern eine aktive Freizeitgestaltung sowie ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

Auch verkehrstechnisch ist Steinfeld hervorragend angebunden. Die Autobahn A1 (Abfahrt Holdorf) ermöglicht schnelle Wege in die umliegenden Großstädte Osnabrück, Oldenburg und Bremen. Zudem sorgt der eigene Bahnhof mit Anbindung an die NordWestBahn für eine komfortable Zugverbindung und eine flexible Mobilität.

Steinfeld vereint naturnahes Wohnen, ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem idealen Lebensmittelpunkt – insbesondere für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und gute Erreichbarkeit legen.

**Objektnummer: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## **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)**