

Vechta

# Attraktive Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 22196004-2



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

• KAUFPREIS 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22196004-2 - 49413 Vechta

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

Objektnummer : 22196004-2 - 49413 Vechta

## Auf einen Blick

Objektnummer	22196004-2	Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	99.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.02.2032		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie





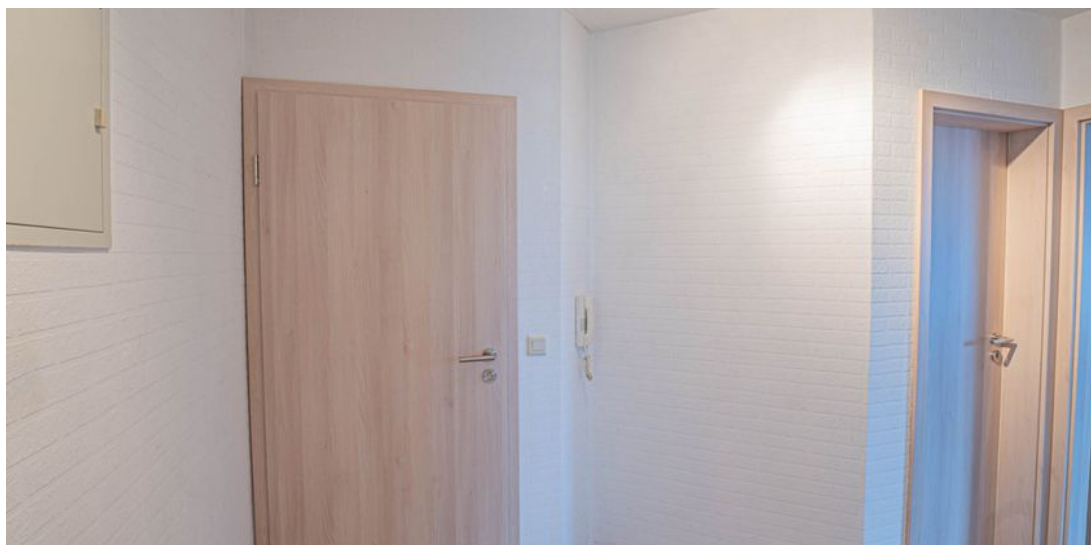
Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Die Immobilie



Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**TEST**  
**EXZELLENTER KUNDENBERATUNG**  
VERBUNDLICHE IMMOBILIENBERATUNG  
TEST #1000 (0/21)  
www.von-poll-immobilien.de

**VP**  
Beste Immobilienberatung  
2020  
★★★★★  
Im Test 200  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
MÜNCHEN

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
IMMOBILIENMAKLER  
Im Test 200  
Die höchste Auszeichnung  
wurde 6 Mal vergeben  
Ausgabe 10/2021

Maklerkompetenz in Ihrer Region

**Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta**

## **Ein erster Eindruck**

**Zum Verkauf steht eine Erdgeschosswohnung, die sich in einem im Jahr 1992 in massiver Bauweise errichteten Vierparteienhaus befindet. Dieses liegt in zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Gehrde. Die lichtdurchflutete Wohnung weist eine Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> auf, die sich auf drei Zimmer, ein Bad, eine Küche und einen kleinen Abstellraum aufteilen. Hervorzuheben ist darüber hinaus, dass die Wohnung über eine eigene und neue Heizungsanlage, einen Balkon und einen geräumigen Kellerraum verfügt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie zu beraten! Hinweis: Die offizielle Teilung nach WEG ist noch nicht erfolgt und soll im Rahmen der Kaufvorbereitungen durchgeführt werden.**



**Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta**

## **Ausstattung und Details**

- \* Obergeschosswohnung mit guten Mieteinnahmen
  - \* Eigene, neue Heizungsanlage (2021)
  - \* Teilweise saniert
- \* Eigenes Kellerabteil und gemeinschaftlicher Trockenraum

**Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta**

## **Alles zum Standort**

**Am nördlichen Rande des Osnabrücker Landes liegt die Gemeinde Gehrde innerhalb der Samtgemeinde Bersenbrück malerisch im Herzen des für seine idyllischen Bauernschaften bekannten Artlandes. Mit seinen ca. 2.500 Einwohnern ist Gehrde beliebtes Ziel bei nach Ruhe und Natur strebenden Urlaubern. Gut ausgebaute Rad- und Reiterwege erlauben erholsame Ausflüge. Für sportbegeisterte Einwohner stehen zudem verschiedene Vereinssportangebote bereit. Auch ein Kindergarten sowie eine dorfeigene Grundschule sind vorhanden. Wer allerdings nicht vollständig auf ein gewisses Großstadtflair verzichten möchte, ist dank der in Bersenbrück haltenden NordWestBahn und des gut ausgebauten Bundesstraßennetzes in etwa 30 Minuten in Osnabrück und dank der in ca. 9 Minuten erreichbaren Autobahn A1 auch relativ schnell in anderen Städten wie Osnabrück, Münster oder Bremen.**

Objektnummer: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 99.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. **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: 22196004-2 - 49413 Vechta

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Dr. Lucie Lotzkat**

---

**Lange Str. 6 Vechta**  
**E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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