

Holdorf

# Ein- bis Zweifamilienhaus mit Photovoltaikanlage auf großem Grundstück

Objektnummer: 23196064



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 870 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

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

Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	23196064
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	119.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



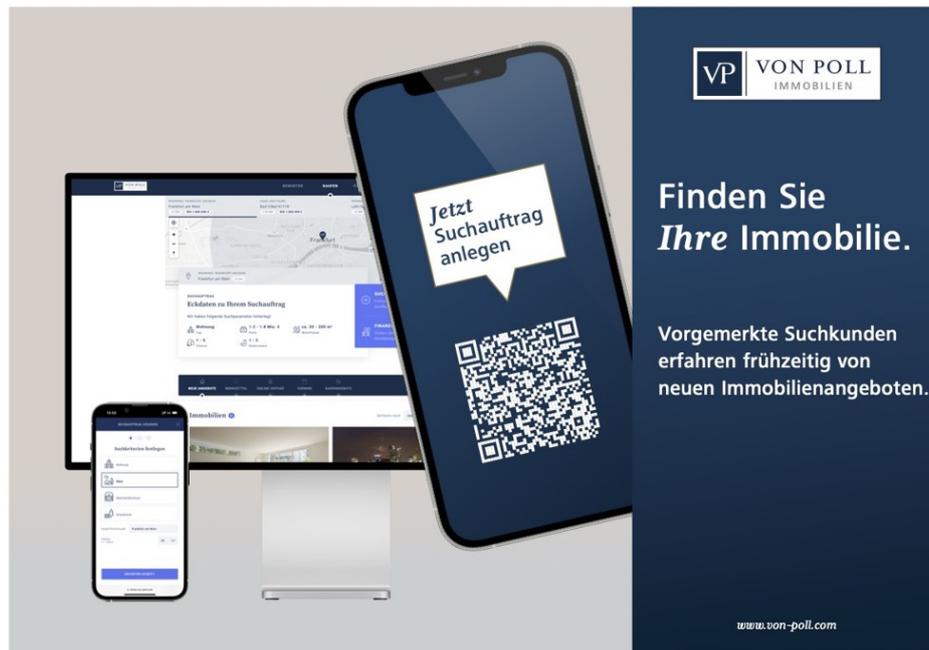
Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 23196064 - 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: 23196064 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie

The advertisement features four team members (three women and one man) in professional attire. They are holding several award certificates: 'MONEY' magazine's 'HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT' (Highest Customer Satisfaction) award, a 'VP' award with five stars, and 'FOCUS' magazine's 'TOP NATIONALER ANBIETENDER' (Top National Provider) award for 2022. A circular seal on the right lists services: 'Unverbindliche Immobilienbewertung', 'Professionelle Vermarktung', and 'Premium-Service'. The Von Poll Immobilien logo is at the top center of the image.

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

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

**Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Siedlungslage von Holdorf erwartet Sie hier ein massiv erbautes Wohnhaus auf einem schön angelegten, ca. 870 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wäre als Ein- oder als Zweifamilienhaus nutzbar und bietet Ihnen somit vielfältige Möglichkeiten. Ursprünglich im Jahr 1997 als Einfamilienhaus erbaut, wird die Immobilie seit einigen Jahren als Zweifamilienhaus genutzt. Das Erdgeschoss beinhaltet neben dem Wohnzimmer und einer großen Küche auch ein Bad mit Wanne sowie zwei Schlafzimmer. Von der überdachten Terrasse genießen Sie den Blick in den großzügigen Gartenbereich. Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist nahezu identisch aufgebaut. Positiv zu erwähnen ist die im Jahr 2017 neu installierte Heizungsanlage. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Photovoltaik-Anlage aus dem Jahr 2010, welche aktuell einen monatlichen Ertrag von ca. 230 Euro erzielt. Auch eine geräumige Einzelgarage sowie ein Carport sind vorhanden. Beide Wohneinheiten der Immobilie sind zum aktuellen Zeitpunkt vermietet. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Ausstattung und Details

- \* Als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar
- \* Ruhige Siedlungslage
- \* Photovoltaik-Anlage
- \* Fußbodenheizung (teilweise)
- \* Einbauküche
- \* Terrasse
- \* Garage
- \* Carport
- \* Schön angelegter Gartenbereich
- \* Gartenschuppen
- \* Aktuell beide Wohneinheiten vermietet

**Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in schöner und ruhiger Siedlungslage der ca. 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Holdorf. Holdorf befindet sich im Süden des Landkreises Vechta und sieht sich daher noch als Teil des unweit gelegenen und sehr reizvollen Erholungsgebietes der Dammer Berge. Dementsprechend laden die Seen, Wälder und Moore der Umgebung zu zahlreichen Ausflügen ein. Zugleich verfügt Holdorf trotz der relativ geringen Einwohnerzahl über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Abgerundet wird die Attraktivität durch die sehr gute Verkehrsanbindung. So lassen sich beispielsweise die nächsten Großstädte Oldenburg, Bremen und Osnabrück problemlos über die sogenannte "Hansalinie" der A1, die Bundesstraße B214 oder auch die NordWest-Bahn erreichen.

Objektnummer: 23196064 - 49451 Holdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 119.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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: 23196064 - 49451 Holdorf

## 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)