

Dinklage

# Top-Lage: Moderne Haushälfte mit zwei attraktiven Wohnungen

Objektnummer: 25196027-1



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 488 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

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

Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25196027-1                 |
| Wohnfläche   | ca. 183 m²                 |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2017                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 5 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 499.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche    | ca. 183 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## 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: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## 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: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Die Immobilie



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

Four female real estate agents are smiling and standing together. They are wearing professional attire, including blazers and white tops.

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im ersten Halbjahr  
erhielt das Team von  
Dr. Lucie Lotzkat  
den Titel als bestes  
Team in Deutschland  
August 2025

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
HANDGELER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.von-poll.com

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bank, Technologie und  
Immobilien  
für real estate - vorreiter  
09/2025

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](mailto:vechta@von-poll.com)

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



Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven Kapitalanlage oder einem Wohnkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler und dennoch ruhiger Lage? Dann haben wir hier das passende Angebot für Sie! Diese neuwertige, erst im Jahr 2017 erbaute Immobilie befindet sich in 1a-Lage der Stadt Dinklage und verfügt über insgesamt zwei Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich zu der hier angebotenen Haushälfte steht auch die zweite, nahezu identische Hälfte separat zum Verkauf.

Die beiden Wohneinheiten der hier betrachteten Haushälfte sind aktuell zuverlässig vermietet und verteilen sich auf zwei Ebenen: Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Wohnung im Dachgeschoss ca. 88 m<sup>2</sup>. Beide Einheiten verfügen über einen identischen Grundriss mit einem großzügigen Wohnzimmer und einer separaten Küche. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche bieten im Erdgeschoss einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit großem Gartenanteil, im Dachgeschoss führen sie jeweils auf einen geräumigen Balkon. Ergänzt werden die Wohnungen durch jeweils zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie durch einen Hauswirtschaftsraum. Die Immobilie besticht durch ihre großzügigen Raumverhältnisse mit hohen Decken, die ein besonders offenes und luftiges Wohngefühl schaffen.

Abgerundet wird die Attraktivität dieser Immobilie durch eine moderne und hochwertige Ausstattung, zu der unter anderem eine Lüftungsanlage sowie eine energieeffiziente Bauweise gehören. Zudem verfügt jede Wohneinheit über eine eigene Heizungsanlage.

Zur der Haushälfte gehören ein Doppelcarport und bis zu fünf weitere Stellplätze als Freifläche. Darüber hinaus steht jeder Wohneinheit ein Abstellraum zur Verfügung.

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

Hinweise: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor. Die Realteilung und damit die offizielle Grundstücksteilung wird noch vorgenommen; die hier angegebene Grundstücksgröße stellt daher zunächst eine ungefähre Schätzgröße dar.



Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Ausstattung und Details

- \* Zentrale und ruhige 1a-Lage
- \* Zwei separate Wohneinheiten (EG, DG)
- \* Energieeffiziente Bauweise
- \* Eigene Heizungsanlage für jede Wohneinheit
- \* Lüftungsanlage
- \* Elektrische Jalousien
- \* Bodengleiche Duschen
- \* Jede Wohnung inkl. Einbauküche
- \* Glasfaseranschluss am Grundstück verfügbar
- \* Erdgeschosswohnung mit überdachter Terrasse und Gartenanteil
- \* Garten mit integrierter Außenbeleuchtung
- \* Obergeschosswohnung mit großem Balkon
- \* 1 Doppel-Carport, zusätzlich bis zu 5 Freiplätze

Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber zugleich ruhiger Siedlungslage der historischen Stadt Dinklage. Dinklage zählt zu den schönsten Städten des Oldenburger Münsterlandes und ist durch einen regen Zuzug geprägt. Dinklage ist für seine zahlreichen historischen und geschichtsträchtigen Bauwerke bekannt. Allen voran für die in wunderschöner Alleinlage stehende "Burg Dinklage" aus dem 15. Jahrhundert. Als größte Wasserburg im Oldenburger Münsterland beheimatet sie heute ein Benediktinerinnen-Kloster und lockt täglich zahlreiche Ausflugsgäste an, die den schön angelegten Burgwald und seine Umgebung für herrliche Spaziergänge oder Fahrradtouren nutzen. Darüber hinaus ist Dinklage für sein breites Freizeitangebot und die familienorientierte Infrastruktur bekannt, die neben Schulen und Kindergärten auch ein altersgruppenspezifisches und in der Region nahezu einzigartiges Sportangebot umfasst. Nicht zuletzt trägt schließlich die ideale Anbindung an die Autobahn A1 zur hohen Attraktivität Dinklages bei, die eine schnelle Erreichbarkeit der Großstädte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gewährleistet.

Objektnummer: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## 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)