

Vechta

## Erstbezug: Hochwertige Terrassenwohnung in bevorzugter Lage

*Objektnummer: 25196060*



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

**MIETPREIS: 1.030 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

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

Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick

|               |                          |                       |  |
|---------------|--------------------------|-----------------------|--|
| Objektnummer  | 25196060                 | Mietpreis             | 1.030 EUR  |
| Wohnfläche    | ca. 74,02 m <sup>2</sup> | Nebenkosten           | 130 EUR  |
| Bezugsfrei ab | 01.01.2026               | Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                     |
| Zimmer        | 3                        | Zustand der Immobilie | Erstbezug  |
| Schlafzimmer  | 2                        | Bauweise              | Massiv   |
| Badezimmer    | 1                        | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche |
| Baujahr       | 2025                     |                       |  |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz            |                       |  |

Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfssausweis            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 19.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024                       |

Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196060 - 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: 25196060 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 Jahre direkt von den Kunden als bestes Immobilienbüro in Deutschland ausgezeichnet.  
\*\*\*\*\*  
**FOCUS**  
**TOP NATIONALER MEDIENPREIS 2025**  
von Poll Immobilien  
**F.A.Z. INSTITUT**  
**DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER**  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieausprägung  
03/2025  
für vechta@von-poll.com

**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)

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service



Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Terrassenwohnung in einem modernen Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten vereint zeitgemäße Architektur mit erstklassigem Wohnkomfort und wartet jetzt auf ihre ersten Bewohner. Auf ca. 74 m<sup>2</sup> überzeugt sie durch einen optimal abgestimmten Grundriss sowie große Fensterflächen, die eine schöne Helligkeit sowie ein einladendes Wohnambiente schaffen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort, an dem sich Alltag und besondere Momente gleichermaßen entfalten dürfen. Eine hochwertige Einbauküche fügt sich elegant in das Gesamtkonzept ein und ist dennoch geschickt vom Wohnbereich abgesetzt. Von hier aus öffnet sich die Wohnung zur überdachten Terrasse und dem eigenen Gartenanteil als einen besonderen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Zwei nahezu identisch geschnittene Schlafzimmer, ein stilvolles Duschbad, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ergänzen das Raumangebot. Ein eigener PKW-Stellplatz (Freiplatz) und eine gemeinschaftliche Fahrradgarage runden das Gesamtpaket ab.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Jalousien und eine effiziente Luftwärmepumpe gewährleisten modernen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes und stillvolles Wohnen in einer begehrten Lage suchen.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Der Energieausweis ist vorläufig. Der finale Energieausweis wird in Kürze nachgereicht.

Einzelne Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz digital möbliert und dienen lediglich der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta

## Ausstattung und Details

- \* Neubau/Erstbezug
- \* Einbauküche (bereits im Mietpreis enthalten)
- \* Neueste Heiztechnik mit 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)
- \* Kurzfristig verfügbar

**Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im südlichen Teil der Kreisstadt Vechta am Rande des Stadtteils Welpe. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs- und Dienstleistungsangebote. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Bushaltestellen befinden sich in teils fußläufiger Nähe. Schulen, Kindergärten und die Universität sind ebenfalls gut erreichbar und machen den Standort gleichermaßen attraktiv für Familien, Studierende und Berufstätige.

Umgeben von Natur eröffnet diese Lage zudem vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit: Der Füchteler Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein, das Naturbad Toncoole sorgt im Sommer für erfrischende Abwechslung und der Golfclub Vechta-Welpe befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe – ein Ort für sportliche Aktivitäten ebenso wie für entspannte Stunden im Grünen.

Vechta selbst zeichnet sich durch eine ausgewogene Kombination aus Natur, Lebensqualität und wirtschaftlicher Stärke. Die Stadt wurde mehrfach für ihre Familien- und Naturfreundlichkeit ausgezeichnet und gilt als besonders lebenswert. Trotz ländlicher Prägung zählt Vechta zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten im Nordwesten, mit internationalen Unternehmen, Mittelstand, Forschung und aktivem Einzelhandel. Mit Universität und Fachhochschule verfügt die Stadt zudem über zwei bedeutende Bildungseinrichtungen.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung rundet die Standortvorteile ab: Die Nähe zur Autobahn A1 und die Anbindung an die NordWestBahn ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen. Die ausgewogene Verbindung aus verlässlicher Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einer starken regionalen Wirtschaft macht Vechta zu einem idealen Wohnort für alle, die ein harmonisches, lebendiges und zukunftssicheres Umfeld suchen.

**Objektnummer: 25196060 - 49377 Vechta**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25196060 - 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)