

Damme

# Komfort auf einer Ebene: Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Doppelgarage

Objektnummer: 26196014



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

**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

**Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme**

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

**Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26196014</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>339.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2021</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2003</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>118.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2003</b>

Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme

## 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: 26196014 - 49401 Damme

## 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: 26196014 - 49401 Damme

## Die Immobilie



Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
12. nationaler Kundenzufriedenheitsindex  
1. Platz in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

TOP NATIONALER ANBIETER 2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
12. nationaler Kundenzufriedenheitsindex  
1. Platz in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

FAZ INSTITUT  
DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Kundenzufriedenheit  
02/2023  
für realigale-vorreiter

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: 26196014 - 49401 Damme**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Erdgeschosswohnung überzeugt durch die gelungene Kombination aus zentraler Lage, durchdachter Raumaufteilung und hohem Wohnkomfort. Eingebettet in ein gepflegtes Zweifamilienhaus genießen Sie hier das angenehme Wohnumfeld innerhalb einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft.

Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das sowohl funktional als auch einladend gestaltet ist. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein vorhandener Kaminanschluss schafft zusätzliches Potenzial für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Die bereits integrierte Einbauküche ist bestens ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Ein separater Hauswirtschaftsraum sowie maßgefertigte Einbauschränke sorgen für reichlich Stauraum und schaffen ein aufgeräumtes Wohngefühl. Das Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, während ein zusätzliches Büro ideal für Homeoffice, Gäste oder als Kinderzimmer genutzt werden kann. Das Badezimmer mit bodengleicher Dusche wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich: Die Terrasse mit angrenzendem Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ob ein gemütliches Frühstück im Freien, ein ruhiger Feierabend oder gesellige Abende mit Freunden – hier lässt sich die Zeit im Freien genießen. Ein praktisches Gartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, die neben ausreichend Stellplatzfläche auch zusätzlichen Stauraum bietet.

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

Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

**Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme**

## **Ausstattung und Details**

- \* **EG-Wohnung in Zweifamilienhaus (Wohnungseigentümergeinschaft)**
- \* **Zentrale Lage**
- \* **Einbauküche**
- \* **Einbauschränke**
- \* **Außenjalousien, teilweise elektrisch**
- \* **große Doppelgarage**
- \* **Terrasse**
- \* **Gartenhaus**
- \* **Kaminanschluss vorhanden**

**Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich unweit des Zentrums der Stadt Damme. Die drittgrößte Stadt des Landkreises Vechta liegt idyllisch eingebettet zwischen Seen und Wäldern und ist Teil des Erholungsgebietes "Dammer Berge". Die für das sogenannte Oldenburger Münsterland charakteristischen Moore und alten Baumbestände prägen auch hier das Landschaftsbild und laden zu intensiven Ausflügen in die unverwechselbare Natur ein – zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem Segelboot auf dem Dümmer See oder hoch zu Ross. Inmitten dieser Naturidylle ist die Stadt Damme wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Gut ausgestattete Kindergärten und Bildungseinrichtungen sind hier genauso vorhanden wie ein regional renommiertes Krankenhaus. Über die Stadtgrenzen hinaus ist Damme auch für seinen traditionellen Carneval bekannt, der auf eine über 400-jährige Geschichte zurückblickt und mit seinen Umzügen zu den größten in Norddeutschland zählt. Abgerundet wird die Attraktivität Dammes durch die angenehme Nähe zur Autobahn A1 und die örtliche Bahnanbindung, wodurch bspw. die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen schnell und einfach zu erreichen sind.

**Objektnummer: 26196014 - 49401 Damme**

## **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 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: 26196014 - 49401 Damme**

## **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)**