

Dinklage

## Prime location: Modern semi-detached house with two attractive apartments

Property ID: 25196027-1



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

**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 488 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 25196027-1                              |
| Living Space         | ca. 183 m²                              |
| Rooms                | 6                                       |
| Bedrooms             | 4                                       |
| Bathrooms            | 2                                       |
| Year of construction | 2017                                    |
| Type of parking      | 2 x Car port, 5 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 499.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Rentable space        | ca. 183 m²                                                                |
| Equipment             | Terrace, Balcony                                                          |

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Underfloor heating                                                          |
| Power Source       | Gas                                                                         |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## The property



VON POLL  
FINANCE

### 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



Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## The property











### 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)

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## A first impression

Are you looking for an attractive investment property or a versatile residential concept in a central yet quiet location? Then we have the perfect offer for you! This nearly new property, built in 2017, is situated in a prime location in the town of Dinklage and comprises two apartments with a total living area of approximately 183 m<sup>2</sup>. In addition to the semi-detached house offered here, the other, almost identical half is also available for separate sale. Both apartments in this semi-detached house are currently reliably rented and are spread over two levels: The ground floor apartment offers approximately 95 m<sup>2</sup> of living space, and the apartment on the top floor offers approximately 88 m<sup>2</sup>. Both units have an identical floor plan with a spacious living room and a separate kitchen. On the ground floor, both the living room and the kitchen offer direct access to a covered terrace with a large garden area, while on the top floor, they each open onto a spacious balcony. The apartments also include two bedrooms, a bathroom, a guest toilet, and a utility room. This property impresses with its spacious layout and high ceilings, creating a particularly open and airy living environment. The appeal of this property is further enhanced by modern, high-quality features, including a ventilation system and energy-efficient construction. Each unit also has its own heating system. The semi-detached house includes a double carport and up to five additional parking spaces in the open area. Furthermore, each unit has its own storage room. Have we piqued your interest? Then we look forward to hearing from you! Please note: An energy performance certificate was not yet available at the time of publication. The legal subdivision of the property, and thus the official division of the plot, is still pending; therefore, the plot size indicated here is currently an approximate estimate.

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Details of amenities

- \* 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

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## All about the location

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.

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Other information

**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.

Property ID: 25196027-1 - 49413 Dinklage

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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