

Visbek / Rechterfeld

Ein Zuhause mit großzügigem Grundstück

Property ID: 26196024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 209.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.047 m²

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

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

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

At a glance

Property ID	26196024
Living Space	ca. 92 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	209.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	290.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

The property



Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

The property



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
St. Hedwig-Akademie
erhielt den Titel 'Top-Shop' für
den Jahr 49. Vertriebsstelle
Preis: 49.000,- €
Ausgabe: 01/2025

FOCUS
TOP
NATÜRLICHER
ANLEGER
2025
von Poll Immobilien
Preis: 49.000,- €
Ausgabe: 01/2025

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Betreiber: VON POLL IMMOBILIEN
03-20025
Nur richtigste Idee voranbringen

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

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

A first impression

In ruhiger und gewachsener Wohnsiedlungslage von Rechterfeld erwartet Sie dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 mit einem großzügigen Grundstück und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie bietet sowohl die Chance, den vorhandenen Wohnraum individuell anzupassen und weiterzuentwickeln, als auch spannende Perspektiven für eine zukünftige Neuplanung des Grundstücks.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 92 m² und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung. Zur vorhandenen Ausstattung zählen eine Einbauküche, ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie teilweise elektrische Jalousien. Zudem ist die Immobilie vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum. Eine Einzelgarage ergänzt das Angebot. Darüber hinaus besteht im Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial - eine entsprechende Genehmigung liegt bereits vor.

Ein besonderes Merkmal ist das überdurchschnittlich große Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.047 m², das viel Raum für individuelle Vorstellungen und zukünftige Konzepte eröffnet. Neben der Nutzung und Gestaltung des bestehenden Wohnhauses bietet ggf. auch das Grundstück interessante Möglichkeiten für eine Neuentwicklung. Der relevante Bebauungsplan bzw. das Grundstück befinden sich derzeit in einem Bereich, der aktuell einer städtebaulichen Weiterentwicklung unterliegt. Die derzeit noch bestehende Veränderungssperre begleitet das laufende Planungsverfahren und sichert die geordnete Neuentwicklung des Gebietes. Hieraus können sich perspektivisch weitere interessante Möglichkeiten für die Nutzung und Gestaltung des Grundstücks ergeben.

Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Grundstück und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für alle, die Raum für eigene Ideen suchen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich vorzustellen!

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

Details of amenities

- * Ruhige Wohnsiedlungslage
- * Großzügiges Grundstück
- * Einbauküche
- * Teilweise elektrische Jalousien
- * Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- * Einzelgarage
- * Vollständig unterkellert
- * Ausbaupotential im Dachgeschoss (bereits genehmigt)

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnsiedlungslage im Visbeker Ortsteil Rechterfeld. Die verkehrsarme Umgebung, gepflegte Nachbarschaften und die familienfreundliche Atmosphäre schaffen ideale Voraussetzungen für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Rechterfeld vereint den Charme einer ländlich geprägten Ortschaft mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich direkt im Ort oder sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Der Ortskern von Visbek ergänzt das Angebot um weitere Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe, medizinische Versorgung sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die reizvolle Natur und die weitläufigen Rad- und Spazierwege laden darüber hinaus zu aktiver Erholung und entspannten Stunden im Grünen ein

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die Städte Vechta, Cloppenburg und Wildeshausen sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die nahe gelegene Autobahn A1 bestehen zudem ausgezeichnete Verbindungen in Richtung Bremen und Osnabrück. Ein weiterer Standortvorteil ist der Bahnhof Rechterfeld mit Anschluss an die NordWestBahn, der eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr ermöglicht.

Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Umgebung und einer guten Infrastruktur macht Rechterfeld zu einem attraktiven Wohnstandort – ideal für alle, die die Ruhe des Landlebens genießen möchten, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Property ID: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

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: 26196024 - 49429 Visbek / Rechterfeld

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com