

Neuenkirchen

Holzhaus-Charme trifft Wohnkomfort in toller Lage

Número de propiedad: 26196023



**PRECIO DE COMPRA: 372.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m²**

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

De un vistazo

Número de propiedad	26196023
Superficie habitable	ca. 112 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2001
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	372.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	74.61 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.04.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La propiedad



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La propiedad



Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
5. höchste Kundenzufriedenheit im Jahr 14. Kundenzufriedenheit im Kundenzufriedenheitsbarometer 2023

FOCUS
TOP
NEUWÄRMER
ARBEITGEBER
2025
VON POLL IMMOBILIEN

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Neuwärmer-Service
03-2025
für mittelgroße Unternehmen

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

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Una primera impresión

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2001 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 112 m² viel Raum für individuelle Entfaltung. Mit vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, spricht das Haus gleichermaßen Paare wie Familien an, die Wert auf Komfort und eine gehobene Ausstattungsqualität legen.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Siedlungslage und steht auf einem ca. 650 m² großen Grundstück. Sie ist in nachhaltiger Holzrahmenbauweise errichtet, was neben einer angenehmen Wohnatmosphäre auch energetische Vorteile mit sich bringt. Die Fassade und der Gesamtstil des Hauses vermitteln einen hochwertigen, natürlichen Charakter, der sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügt. Der gepflegte Gartenbereich ist teilweise durch eine ansprechende Steinmauer eingerahmt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit gefliesten Böden und einer offenen Holzterrasse. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt durch breite Fensterflächen mit grün abgesetzten Rahmen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Zusammen mit den Holzbalkendecken und dem massiven Holzboden entsteht ein behagliches Wohnflühl-Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten, die gemeinsam zum Verweilen und Entspannen einladen. Die vorhandene Garten- und Außenbeleuchtung schafft dabei eine stimmungsvolle Atmosphäre bis in die Abendstunden.

Die neuwertige Küche ist modern ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen Zugang in den Garten. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Das Obergeschoss beherbergt die Schlafzimmer sowie das Familienbadezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Dusche komfortabel ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der von zwei der Schlafzimmer betreten werden kann und einen ruhigen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die Photovoltaikanlage (Glas-Glas, 8,75 kWp) mit Batteriespeicher (5 kW) ermöglicht Ihnen eine nachhaltige Energieversorgung. Darüber hinaus sind ein Glasfaseranschluss sowie eine Wallbox vorhanden.

Zur Außenanlage gehören zudem ein Carport und ein hochwertiges Gartenhaus. Der

großzügige, gepflasterte Vorplatz bietet komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Sie sind so begeistert wie wir? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme sowie auf einen gemeinsamen Termin in dieser Immobilie, die schon bald Ihr Zuhause werden kann!

Hinweise: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Detalles de los servicios

- Siedlungsrandlage
- Holzrahmenbauweise
- Fußbodenheizung im Bad
- PV-Anlage Glas-Glas (8,75 kWp) mit Batteriespeicher (5 kW)
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Wallbox
- Gartenhaus
- Carport
- Garten- & Außenbeleuchtung
- Glasfaseranschluss

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Randlage der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Die Gemeinde liegt eingebettet in der reizvollen Landschaft des Oldenburger Münsterlandes und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Dammer Berge sowie der Alfsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport ein. Darüber hinaus verfügt Neuenkirchen-Vörden über ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Ein weiterer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A1 sind die Städte Osnabrück, Bremen und Oldenburg schnell erreichbar. Zudem profitieren Berufspendler von der Nähe zum Niedersachsenpark, einem der bedeutendsten Gewerbe- und Industriestandorte Niedersachsens. Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Wohnstandort besonders attraktiv.

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage
Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0
E-Mail: vechta@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com