

Goldenstedt / Lutten

# Modernes Familienglück in ruhiger Siedlungslage

CODE DU BIEN: 26196018



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

**PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 168 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 593 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26196018
Surface habitable	ca. 168 m <sup>2</sup>
Pièces	5.5
Chambres à coucher	4.5
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 47 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	14.04.2036	Consommation d'énergie	44.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## La propriété



**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



CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Die besten Makler  
und Maklerinnen 2024 und  
2025" - Immobilien  
Magazin 9/2023  
★★★★★

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.von-poll.com

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Technologieunternehmen  
0202020  
Ihr real estate-partner

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

**CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Lutten – modern, entspannt und perfekt für das Leben von heute. In ruhiger Siedlungslage und dennoch zentral gelegen erwartet Sie ein Einfamilienhaus, das mit großzügigem Wohnraum und moderner Ausstattung überzeugt. Auf rund 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Immobilie dank durchdachter Raumaufteilung viel Platz und hohen Wohnkomfort für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss bilden das lichtdurchflutete Wohnzimmer sowie der separate Ess- und Kochbereich mit moderner Einbauküche den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Gartenbereich. Ob Grillabend, Homeoffice-Pause oder Spielen im Grünen – hier entsteht Ihr persönlicher Rückzugsort im Freien.

Über eine Echtholzterasse gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit bis zu vier Schlafzimmern und einem großen Bad inklusive Fußbodenheizung, Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche keine Wünsche offen lässt. Und wenn Ihre Pläne wachsen: Das Dachgeschoss bietet mit dem bereits begonnenen Ausbau wertvolles Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Besonders hervorzuheben ist zudem die zukunftsichere technische Ausstattung: Eine neuwertige Luft-Wärmepumpe (ca. 2025) mit 300-Liter-Trinkwasser- und Pufferspeicher gewährleistet eine effiziente Energieversorgung. Ergänzt wird dies durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (7,04 kWp) mit 5,1 kWh Speicher.

Der vollständig eingezäunte Außenbereich lädt dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern: Der großzügige und pflegeleichte Garten bietet Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Durchatmen. Auf der Terrasse mit Markise genießen Sie

ungestörte Momente und den freien Blick in die umliegende Natur. Eine Garage mit elektrischem Sektionaltor und praktischem Werkbereich komplettiert dieses attraktive Angebot. Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für Familien, die ein modernes, energetisch saniertes Eigenheim ohne Kompromisse suchen. Ein Zuhause, das mitdenkt, mitwächst und einfach zum Wohlfühlen einlädt.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorstellen zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten**

## Détails des commodités

- \* Zentrale und zugleich ruhige Wohnlage
- \* Moderne Einbauküche
- \* Helle Räume und Flure
- \* Großzügiges Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- \* Gäste-WC
- \* Fußbodenheizung im Badezimmer
- \* Luft-Wärme-Pumpe (12 kW Außengerät, inkl. 300 L Trinkwasser- und Pufferspeicher)
- \* Leistungsstarke PV-Anlage (7,04 kWp mit 5,1 kWh Speicher)
- \* Komplette eingezäunter Gartenbereich mit freiem Feldblick
- \* Terrasse mit Markise
- \* Garage mit elektrischem Sektionaltor und angrenzendem Werkbereich
- \* Ausbaureserve im Dachgeschoss (Ausbau bereits begonnen)

**CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnsiedlungslage von Lutten, einem familiären Ortsteil der ca. 10.000 Einwohner zählenden Gemeinde Goldenstedt. Die Lage vereint ländliche Idylle mit einer hohen Lebensqualität. Eingebettet in die reizvolle Landschaft Niedersachsens genießen Bewohner hier Ruhe, Sicherheit und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl.

Gleichzeitig profitieren sie von einer gut entwickelten Infrastruktur sowie der Nähe zu den Städten Vechta und Visbek, die in wenigen Minuten erreichbar sind und vielfältige Möglichkeiten im Alltag eröffnen. Die Umgebung von Lutten überzeugt durch ihre naturnahe Lage und zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. So laden beispielsweise idyllische Radwege, der unweit gelegene Hartenbergsee oder der Mehrgenerationenpark zu erlebnisreichen Ausflügen ein. Besonders hervorzuheben ist ebenso der nahegelegene Naturpark Wildeshauser Geest – eines der größten Naturschutzgebiete Norddeutschlands.

Ergänzt wird das Angebot durch eine gute Infrastruktur vor Ort: Eine Grundschule sowie ein Kindergarten sind bequem fußläufig erreichbar und gewährleisten für die jüngsten Bewohner eine zuverlässige Betreuung. Auch die Nahversorgung gestaltet sich unkompliziert: Supermärkte befinden sich in direkter Nähe und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Die medizinische Versorgung ist durch eine Apotheke sowie weitere Einrichtungen in der Region sichergestellt, während zusätzliche Angebote in Vechta schnell erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt: Dank des eigenen Bahnhofs und eines bestens ausgebauten Straßennetzes bietet Lutten eine gute und schnelle Erreichbarkeit der Städte Vechta, Visbek und Wildeshausen sowie über die ca. 20km entfernte Autobahn A1 auch der Großstädte Oldenburg oder Bremen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, durchdachter Infrastruktur und einem starken Gemeinschaftsgefühl macht Lutten zu einem idealen Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und ein harmonisches Umfeld legen.

**CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26196018 - 49424 Goldenstedt / Lutten**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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