

Steinfeld (Oldenburg)

# Großzügiges Wohnglück: Einfamilienhaus in bester Lage unweit des Zentrums

CODE DU BIEN: 25196067



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

**PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 833 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

- 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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25196067	Prix d'achat	359.000 EUR
Surface habitable	ca. 173 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1984		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.11.2033	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## 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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## 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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)

## La propriété

A photograph of four female real estate agents standing together, smiling. They are wearing dark blue blazers over white tops. The background is a plain, light-colored wall.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
1. Platz in der Kategorie  
"Beste Servicequalität"  
Ausgabe 9/2023

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

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Technologieunternehmen  
0202025  
für real estate - 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

**CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## Une première impression

In ruhiger, zentrumsnaher und beliebter Lage von Steinfeld steht dieses helle und großzügig geschnittene Einfamilienhaus zum Verkauf. Mit seinen ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 833 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus durch ein angenehmes Wohnambiente, viel Platz und eine durchdachte Aufteilung. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in attraktiver Lage zu schätzen wissen.

Das Raumkonzept des Hauses besticht durch seine Großzügigkeit und die vielen lichtdurchfluteten Bereiche. Breite Flure und überdurchschnittlich große Zimmer schaffen ein offenes Wohngefühl. Mit bis zu vier möglichen Schlafzimmern eignet sich die Immobilie hervorragend für größere Familien oder all jene, die zusätzliche Räume für Gäste, Hobby oder Homeoffice benötigen. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses, während die Küche, eine Loggia und ein Balkon zusätzlichen Wohnkomfort schaffen.

Hervorzuheben sind außerdem die vergleichsweise junge Heizungsanlage (ca. 2018), zwei Bäder, die Einzelgarage und die Teilunterkellerung, die überdurchschnittliche Staufläche schafft.

Der Außenbereich besticht durch einen großzügigen, vollständig eingezäunten Gartenbereich und zwei Terrassen für entspannte Stunden im Freien.

Bei Interesse beraten wir Sie gern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## Détails des commodités

- \* Einfamilienhaus in Zentrumsnähe
- \* Gäste-WC mit Dusche
- \* Loggia
- \* Zwei Terrassen
- \* Teilunterkellert
- \* Großzügiger Garten
- \* Garage

**CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Siedlungslage der Gemeinde Steinfeld (Oldenburg). Das Ortszentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen ist bequem erreichbar. Gleichzeitig liegen idyllische Spazier- und Radwege nur wenige Schritte entfernt und bieten ein naturnahes Wohnumfeld.

Steinfeld befindet sich im Herzen des Landkreises Vechta und ist über die Regionalgrenzen hinaus für seine ausgeprägte Reitsportkultur bekannt. Die Gemeinde überzeugt durch eine moderne, zukunftsorientierte Infrastruktur und eine ausgewogene Altersstruktur, die ein sicheres und einladendes Lebensumfeld schafft.

Das Freizeitangebot rund um Steinfeld ist vielfältig und spricht besonders Familien an: Der nahegelegene Dümmersee lädt zu erholsamen Stunden am Wasser oder zu sportlichen Aktivitäten auf dem See ein. Ebenso bieten die Dammer Berge mit ihren weitläufigen Wegen ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen und Naturbeobachtungen. Parks, Spielplätze und grüne Freiräume fördern eine aktive Freizeitgestaltung sowie ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

Auch verkehrstechnisch ist Steinfeld hervorragend angebunden. Die Autobahn A1 (Abfahrt Holdorf) ermöglicht schnelle Wege in die umliegenden Großstädte Osnabrück, Oldenburg und Bremen. Zudem sorgt der eigene Bahnhof mit Anbindung an die NordWestBahn für eine komfortable Zugverbindung und eine flexible Mobilität.

Steinfeld vereint naturnahes Wohnen, ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem idealen Lebensmittelpunkt –

insbesondere für Familien, die Wert auf Sicherheit, Lebensqualität und gute Erreichbarkeit legen.

**CODE DU BIEN: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.11.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 127.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25196067 - 49439 Steinfeld (Oldenburg)**

## 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)