

Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

Viel Potential auf großem Grundstück - Sanierung oder Neubebauung

????????? ??????????: 25196026



www.von-poll.com

???? ??????: 225.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 905 m²

??????? ?????????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????????

???????? ??????????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

?? ??? ??????

???????? ??????????	25196026
????????????	ca. 130 m²
????????	5
???????????? ???	4
????????	1
???? ?????????????	1965
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????

????? ???????	225.000 EUR
?????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2018
?????????	???????
?????????????	
???????	?????????, WC ?????????????

??????? ???????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

????????????? ??????????

?????????	????????? ??????????
?????????	
????? ??????????	?????

??????? ???????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

?? ????????



???????? ??????????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

?? ?????????



??????? ???????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

?? ????????



???????? ??: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

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

Awards and Certifications:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER
- Unverbindliche Immobilienbewertung**
- Professionelle Vermarktung**
- Premium-Service**

??????? ???????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

??? ????? ?????????

Auf einem großzügigen, ca. 905 m² großen Eigentumsgrundstück in ruhiger Wohnsiedlungslage im Steinfelder Ortsteil Mühlen steht dieses solide Einfamilienhaus. Das attraktive Grundstück bietet die Möglichkeit, das bestehende Haus mit seiner praktischen Raumaufteilung weiter zu nutzen oder die Fläche für ein zukunftsorientiertes Neubauprojekt zu entwickeln.

Der überdurchschnittlich große Garten eröffnet zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsideen und bietet sowohl im Bestand als auch bei einer Neubebauung großes Potenzial.

Bei einer Neubebauung wäre gemäß aktuellem Bebauungsplan der Bau eines Mehrparteienhauses mit zwei Vollgeschossen möglich. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 0,8. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist durch den B-Plan nicht beschränkt.

Das Bestandsgebäude verfügt derzeit über ca. 130 m² ebenerdige Wohnfläche mit vier Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche und Bad. Das Dach bietet Ausbaupotenzial und somit die Chance, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert, ist aber dennoch in einigen Bereichen sanierungsbedürftig.

Wir beraten Sie gern zu allen weiteren Details und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweise: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

??????? ???????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

??????????????? ??? ????????

- * Überdurchschnittlich großes Grundstück
- * Bei Abriss auch mit Mehrparteienhaus bebaubar
- * B-Plan vorhanden, 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
- * Immobilie mit ausbaubarem Dachboden
- * Teilweise modernisiert (Heizung, Fenster, Bodenbeläge, Heizkörper)

??????? ???????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Mühlen, der zur rund 9.500 Einwohner zählenden Gemeinde Steinfeld (Oldenburg) gehört. Das Ortszentrum sowie zahlreiche Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind von hier ebenso gut erreichbar wie idyllische Spazier- und Radwanderwege.

Steinfeld liegt im Zentrum des Landkreises Vechta und ist überregional für seine reitsportlichen Aktivitäten bekannt. In unmittelbarer Umgebung laden gepflegte Parks und Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken ein.

Die lokale Wirtschaft ist vielfältig und robust mit attraktiven Beschäftigungsmöglichkeiten in Landwirtschaft, Industrie und Dienstleistung. Trotz der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl verfügt der Ort über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen.

Abgerundet wird die Attraktivität durch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die Autobahn A1 (Abfahrt Holdorf) sind die nächstgrößeren Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen problemlos erreichbar. Dank eines eigenen Bahnhofs und der Anbindung an die NordWest-Bahn besteht zudem eine hervorragende Zugverbindung. Dies macht Steinfeld sowohl für Familien als auch für Investoren zu einem attraktiven Standort mit hoher Lebensqualität.

??????? ???????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dr. Lucie Lotzkat

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com