

Dinklage

Top-Lage: Moderne Haushälfte mit zwei attraktiven Wohnungen

????????? ??????????: 25196027-1



www.von-poll.com

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 183 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 488 m²

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

?? ??? ??????

???????? ?????????	25196027-1	???? ??????	499.000 EUR
??????????	ca. 183 m²	??????????	Käuferprovision
????????	6		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	????????	???????
???? ????????????	2017	???????????	
????? ????????????	2 x ????????? ???	??????????????	ca. 183 m²
	????????????, 5 x	?????	
	???????????? ??????	??????	????????, ?????????
	????????????		

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

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

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

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

?? ????????



VP 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

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
Im ersten Halbjahr
erhielt das Team von
Dr. Lotzkat die höchste
Bewertung in Deutschland
August 2023

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

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bank, Technologie und
Immobilien
09/2025
für real estate - vorreiter

Unverbindliche
Immobilienbewertung
Professionelle
Vermarktung
Premium-
Service

??????? ???????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

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

Sie sind auf der Suche nach einer attraktiven Kapitalanlage oder einem Wohnkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in zentraler und dennoch ruhiger Lage? Dann haben wir hier das passende Angebot für Sie! Diese neuwertige, erst im Jahr 2017 erbaute Immobilie befindet sich in 1a-Lage der Stadt Dinklage und verfügt über insgesamt zwei Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 183 m².

Zusätzlich zu der hier angebotenen Haushälfte steht auch die zweite, nahezu identische Hälfte separat zum Verkauf.

Die beiden Wohneinheiten der hier betrachteten Haushälfte sind aktuell zuverlässig vermietet und verteilen sich auf zwei Ebenen: Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 95 m² Wohnfläche, die Wohnung im Dachgeschoss ca. 88 m². Beide Einheiten verfügen über einen identischen Grundriss mit einem großzügigen Wohnzimmer und einer separaten Küche. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche bieten im Erdgeschoss einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit großem Gartenanteil, im Dachgeschoss führen sie jeweils auf einen geräumigen Balkon. Ergänzt werden die Wohnungen durch jeweils zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein Gäste-WC sowie durch einen Hauswirtschaftsraum. Die Immobilie besticht durch ihre großzügigen Raumverhältnisse mit hohen Decken, die ein besonders offenes und luftiges Wohngefühl schaffen.

Abgerundet wird die Attraktivität dieser Immobilie durch eine moderne und hochwertige Ausstattung, zu der unter anderem eine Lüftungsanlage sowie eine energieeffiziente Bauweise gehören. Zudem verfügt jede Wohneinheit über eine eigene Heizungsanlage.

Zur der Haushälfte gehören ein Doppelcarport und bis zu fünf weitere Stellplätze als Freifläche. Darüber hinaus steht jeder Wohneinheit ein Abstellraum zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweise: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor. Die Realteilung und damit die offizielle Grundstücksteilung wird noch vorgenommen; die hier angegebene Grundstücksgröße stellt daher zunächst eine ungefähre Schätzgröße dar.

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

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

- * Zentrale und ruhige 1a-Lage
- * Zwei separate Wohneinheiten (EG, DG)
- * Energieeffiziente Bauweise
- * Eigene Heizungsanlage für jede Wohneinheit
- * Lüftungsanlage
- * Elektrische Jalousien
- * Bodengleiche Duschen
- * Jede Wohnung inkl. Einbauküche
- * Glasfaseranschluss am Grundstück verfügbar
- * Erdgeschosswohnung mit überdachter Terrasse und Gartenanteil
- * Garten mit integrierter Außenbeleuchtung
- * Obergeschosswohnung mit großem Balkon
- * 1 Doppel-Carport, zusätzlich bis zu 5 Freiplätze

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

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

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber zugleich ruhiger Siedlungslage der historischen Stadt Dinklage. Dinklage zählt zu den schönsten Städten des Oldenburger Münsterlandes und ist durch einen regen Zuzug geprägt. Dinklage ist für seine zahlreichen historischen und geschichtsträchtigen Bauwerke bekannt. Allen voran für die in wunderschöner Alleinlage stehende "Burg Dinklage" aus dem 15. Jahrhundert. Als größte Wasserburg im Oldenburger Münsterland beheimatet sie heute ein Benediktinerinnen-Kloster und lockt täglich zahlreiche Ausflugsgäste an, die den schön angelegten Burgwald und seine Umgebung für herrliche Spaziergänge oder Fahrradtouren nutzen. Darüber hinaus ist Dinklage für sein breites Freizeitangebot und die familienorientierte Infrastruktur bekannt, die neben Schulen und Kindergärten auch ein altersgruppenspezifisches und in der Region nahezu einzigartiges Sportangebot umfasst. Nicht zuletzt trägt schließlich die ideale Anbindung an die Autobahn A1 zur hohen Attraktivität Dinklages bei, die eine schnelle Erreichbarkeit der Großstädte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gewährleistet.

??????? ?????????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

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

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.

??????? ???????: 25196027-1 - 49413 Dinklage

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

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

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