

Neuenkirchen-Vörden

Beeindruckendes Wohnhaus in gehobener Lage

???????? ?????: 25196009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

???? ??: 629.000 EUR • ??: ca. 256 m² • ??: 8 • ??: 937 m²

??????? ???????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

??????? ???????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ??? ??????

??????? ????????	25196009	????? ??????	629.000 EUR
??????????	ca. 256 m²	??????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????	8		
?????????? ???	6		
????????			
????????	3	????? ????????????	2021
????? ????????????	1996	????????	???????
		???????????	
????? ????????????	1 x ???????????	??????	???????, WC
	????? ????????????,		???????????, ?????,
	1 x ???????		?????,
			???????????????
			???????, ????????

??????? ???????? : 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

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

??????? ???????? : 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

???????? ??: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ????????



The advertisement features three female agents in professional attire. Above them is the Von Poll Immobilien logo. To the left, there is a 'MONEY' award badge for 'HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT' (Highest Customer Satisfaction) and a 'VP' award badge for 'Beste Einzelagentin 2023'. To the right, a circular seal lists services: 'Unverbindliche Immobilienbewertung', 'Professionelle Vermarktung', and 'Premium-Service'. The text 'Maklerkompetenz in Ihrer Region' is prominently displayed in the center. At the bottom, contact information for Dr. Lucie Lotzkat is provided.

VON POLL IMMOBILIEN

Maklerkompetenz in Ihrer Region

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

??????? ?????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

Dieses beeindruckende Zweifamilienhaus erwartet Sie in einer sehr beliebten und schön angelegten Wohngegend von Neuenkirchen-Vörden. Auf einem südlich ausgerichteten Eigentumsgrundstück von ca. 937 m² bietet diese Immobilie unter anderem dank ihrer guten Raumaufteilung ideale Möglichkeiten für die Familie. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Wohneinheiten, die über vollständig getrennte Eingangs- und Gartenbereiche verfügen. Die vollständig sanierte Hauptwohneinheit besitzt ca. 166 m² Wohnfläche, die sich auf fünf Zimmer, eine räumlich getrennte Küche sowie ein Bad und ein Gäste-WC verteilen. Die kleinere 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m² und ist seit Jahren gut und zuverlässig vermietet. Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die vollständige Unterkellerung mit zusätzlichem Bad in der Hauptwohneinheit, wodurch überdurchschnittliche Gestaltungs- und Stauraummöglichkeiten vorhanden sind. Die Hauptwohneinheit wurde im Jahr 2021 umfassend saniert. Hierzu zählen insbesondere die Erneuerung der Fenster, der Bäder (inkl. Leitungen), der Bodenbeläge und der Haustür. Hinzukommt eine Erweiterung des Wohnzimmers durch einen attraktiven Anbau aus dem Jahr 2002. Die Einliegerwohnung ist gepflegt und im Wesentlichen dem Baujahr entsprechend ausgestattet. Der Außenbereich zeichnet sich durch einen gepflegten, eingezäunten Garten aus, der umfassende Privatsphäre gewährleistet und verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Zwei großzügige Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

??????? ?????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

- * Attraktive Wohnlage
- * Separate Einliegerwohnung (bereits vermietet)
- * Zwei Einbauküchen
- * Gäste-WC
- * Kamin in der Hauptwohneinheit
- * Vollständig unterkellert
- * Mehrere Terrassen
- * Garage
- * Uneinsehbarer, eingezäunter Garten

??????? ?????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

Die Immobilie befindet sich in der ca. 9.000 Einwohner zählenden Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Kindergarten, Grundschule, Oberschule sowie die Busstation nach Damme sind in kürzester Zeit zu erreichen. Auch Supermärkte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung der im Süden des Landkreises Vechta liegenden Kommune befindet sich unweit des Erholungsgebietes „Dammer Berge“ und des Alfsees, die zu intensiven Ausflügen in die Natur einladen. Hinzu kommt der nah gelegene „Niedersachsenpark“, der als das größte interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet in Niedersachsen gilt. Darüber hinaus ist dank der gut erreichbaren Autobahnauffahrt der A1 eine optimale Verkehrsanbindung an die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gegeben.

??????? ?????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

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.

??????? ?????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

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

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6 Vechta
E-Mail: vechta@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com