

Dinklage

# Attraktive Neubau-Erdgeschosswohnung im Herzen von Dinklage

VP azonosító: 24196013-1



VÉTELÁR: 279.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Áttekintés

VP azonosító	24196013-1	Vételár	279.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 72 m <sup>2</sup>	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Szobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
FÜRDOSZOBÁK	1		
ÉPÍTÉS ÉVE	2026		
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	25.04.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Az ingatlan



VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Az ingatlan



**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)



VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"Immobilienspezialisten  
erhalten den ersten Platz  
in der Kundenzufriedenheit  
umfrage 2025"

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

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologieguiden  
09/2025  
für real-estate-berater

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

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage**

## Az elso benyomás

Inmitten der Dinklager Innenstadt entsteht dieses hochwertige Wohnquartier mit insgesamt fünf Mehrparteienhäusern, die jeweils über fünf bis sechs Wohneinheiten verfügen. Singles, Paare, Familien oder Investoren finden hier gleichermaßen attraktive Möglichkeiten, unter anderem aufgrund des KfW-40 QNG Standards, der attraktive Förder- und Abschreibungsmodalitäten ermöglicht. Alle Einheiten werden für den Käufer zudem provisionsfrei angeboten.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 72 m<sup>2</sup> bis ca. 113 m<sup>2</sup> und über bis zu vier Zimmer. Zu allen Wohnungen gehören ein Balkon oder eine Terrasse sowie ein Stellplatz.

Die hier beschriebene Erdgeschosswohnung verfügt über 3 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, auf ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, welches optional auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann, auf ein Tageslichtbad mit Dusche, ein Gäste-WC sowie auf einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch eine moderne und energieeffiziente Ausstattung, die unter anderem eine leistungsstarke PV-Anlage (21 kWp) mit Speicher (10 kW), eine Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und elektrische Jalousien umfasst. Auch ein Personenaufzug sowie eine gemeinschaftliche Fahrradgarage sind vorhanden.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich bis ca. Sommer/Herbst 2026 geplant.

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

Hinweise: Der Energieausweis ist vorläufig. Der finale Energieausweis wird spätestens mit Fertigstellung der Immobilie nachgereicht. Die Bilder stellen eine unverbindliche Visualisierung dar. Darstellungen in der Realität können abweichen.

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Részletes felszereltség

- \* Für den Käufer provisionsfrei
- \* Neubau/Erstbezug
- \* KfW-40 QNG Standard (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)
- \* Massivbauweise
- \* Neueste Heiztechnik mit leistungsstarker Luftwärmepumpe
- \* Attraktive Grundrissgestaltung
- \* Leistungsstarke PV-Anlage (21 kWp) mit Speicher (10 kW)
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Elektrische Jalousien
- \* Gäste-WC
- \* Terrasse
- \* Fahrrad-Garage zur gemeinsamen Nutzung
- \* Stellplatz (Freiplatz)

**VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Zentrumslage der Dinklager Innenstadt. Beliebte Gastronomien und erfolgreiche Einzelhändler befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die wirtschaftlich gut aufgestellte Stadt Dinklage ist für ihre 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 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 Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gewährleistet.

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 19.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

VP azonosító: 24196013-1 - 49413 Dinklage

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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