

Dinklage

## Kiváló helyen: Kis ikerház kerttel és garázzsal

VP azonosító: 25196020



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

VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5 • FÖLDTERÜLET: 250 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

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

VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

## Áttekintés

VP azonosító	25196020	Vételár	269.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 99 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Szobák	3.5	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	2.5	Modernizálás / felújítás	2012
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1999	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	153.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

## Az ingatlan



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

## Az ingatlan

VP VON POLL  
FINANCE

# 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





VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

## Az ingatlan



**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN



**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
IMMOBILIEN  
MARKTFORSCHER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

**VON POLL IMMOBILIEN**  
Basis: Technologienutzung  
für netzwerk-fähige Wohneigentümer  
03/2025

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

**VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage**

## Az elso benyomás

Dinklage egyik elokelo lakóövezetében található ez a vonzó ikerház. A két szinten elosztott, körülbelül 99 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel ez az ingatlan ideális szállást kínál egyedülállók, párok vagy kisebb családok számára. Az 1999-ben családi házban található, önálló lakásként épült ingatlant most külön eladásra kínálják. A német társasházi törvény (WEG) szerinti szükséges különálló egységekre bontás továbbra is szükséges, a kapcsolódó költségeket az eladó viseli. A lakás 3,5 arányos szobából áll, amelyek rugalmas használati lehetőségeket kínálnak. A valamivel kisebb, hivatalosan "félszobának" nevezett szoba ideálisan alkalmas például dolgozószobaként vagy gyerekszobaként. A tágas nappali világos és kellemes hangulatot teremt. Az ingatlanhoz tartozik egy vendég WC, egy kádas és zuhanyzós fürdoszoba, valamint egy tárolóhelyiségek. Az önálló lakás bejárata és kertje különálló, biztosítva a felhasználások egyértelmű elkülönítését. A privát kert egyéni preferenciák szerint alakítható ki. Egy masszív megépített garázs teszi teljessé a kínálatot, amely kerékpárok vagy kerti felszerelések tárolására is alkalmas. Felkeltettük az érdeklodését? Akkor várjuk jelentkezését! Megjegyzés: A közzététel idopontjában még nem állt rendelkezésre energiahatékonysági tanúsítvány.

VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

## Részletes felszereltség

- \* Zentrale Lage
- \* Separater Eingangs- und Gartenbereich
- \* Gäste-WC
- \* Bad mit Wanne und Dusche
- \* Gas-Heizung, ca. 2012
- \* Eigene, alleinstehende Garage
- \* Hinweis: Es handelt sich um eine kleine Haushälfte im Teileigentum. Die hier angegebene Grundstücksgröße (Teilfläche) stellt eine ungefähre Angabe dar. Die offizielle Aufteilung erfolgt nach WEG.

VP azonosító: 25196020 - 49413 Dinklage

## Minden a helyszínrol

Diese Immobilie befindet sich in hervorragender zentraler, aber zugleich sehr ruhiger Wohnsiedlungslage von Dinklage. 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: 25196020 - 49413 Dinklage

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 153.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25196020 - 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 felelősségtartásához*

---

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