

Holdorf

# Viel Platz, viele Möglichkeiten: Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotenzial

VP azonosító: 25196068



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

VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 223 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 939 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

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

VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Áttekintés

VP azonosító	25196068
Hasznos lakótér	ca. 223 m²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.01.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	226.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## 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: 25196068 - 49451 Holdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Az ingatlan



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)





VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Az ingatlan

The advertisement features four female staff members standing in a row, smiling. Above them is the VON POLL IMMOBILIEN logo. Below them are several award certificates: 'MONEY HÖCHSTE ZUFRIEDENHEIT', 'FOCUS TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025', 'FAZ INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER', and a circular seal stating 'Unverbindliche Immobilienbewertung', 'Professionelle Vermarktung', and 'Premium-Service'. The text 'Maklerkompetenz in Ihrer Region' is prominently displayed below the awards. At the bottom, contact information for Dr. Lucie Lotzkat is provided.

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](mailto:vechta@von-poll.com)



**VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf**

## Az elso benyomás

Dieses großzügige und gepflegte Zweifamilienhaus in zentrumsnaher, aber dennoch ruhiger Wohnsiedlungslage von Holdorf wurde ca. im Jahr 1965 in solider Massivbauweise errichtet und verbindet historischen Charme mit vielseitigem Wohnraum. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 939 m<sup>2</sup> eröffnet die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 223 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Derzeit ist die Immobilie in zwei separate, gut geschnittene Wohneinheiten aufgeteilt, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als äußerst attraktiv erweisen. Ob zum Mehrgenerationenwohnen, zur klassischen Vermietung oder zur (teilweisen) Eigennutzung - dieses Objekt ermöglicht unterschiedliche Lebens- und Investitionskonzepte.

Mit nahezu identischen Wohnflächen von ca. 112 und 111 m<sup>2</sup> sind beide Wohneinheiten gleichermaßen ideal für Paare oder Familien geeignet. Helle Räume, großzügige Fensterflächen sowie eine funktionale Raumaufteilung schaffen ein insgesamt angenehmes und harmonisches Wohnambiente über beide Etagen. Die Wohneinheit im Erdgeschoss profitiert neben einer eigenen Terrasse und einem direkten Zugang zum Garten über einen Wintergarten. Ebenso verfügt die zweite Wohneinheit im 1. Obergeschoss über einen Wintergarten und eine angrenzende Dachterrasse – perfekte Orte, um den Tag entspannt im Freien ausklingen zu lassen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, einen separaten Fahrrad- bzw. Geräteschuppen sowie den weitläufigen Garten. Ein vorhandener Brunnen zur Gartenbewässerung unterstreicht den praktischen Mehrwert des Grundstücks.

Ergänzend ist zu erwähnen, dass sich das überdurchschnittlich große Grundstück einer ersten Einschätzung nach auch für eine Neubebauung mit einem Mehrparteienhaus eignen könnte. Der aktuelle Bebauungsplan lässt voraussichtlich eine Neubebauung mit mindestens vier Wohneinheiten zu, mit entsprechender Ausnahmegenehmigung wäre gegebenenfalls auch eine fünfte Einheit im Dachgeschoss realisierbar. Zudem besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen – ein zusätzliches Potenzial insbesondere für Projektentwickler und Investoren.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als vielseitiges Zuhause mit Substanz und Zukunft – eine überzeugende Gelegenheit für sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Hinweis: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## Részletes felszereltség

- \* Zentrumsnahe und zeitgleich ruhige Wohnlage
- \* Überdurchschnittlich großes Grundstück
- \* Zwei Einbauküchen
- \* Zwei Wintergärten
- \* Dachterrasse
- \* Vollständig unterkellert
- \* Einzelgarage
- \* Fahrrad-/Geräteschuppen
- \* Schön angelegter Gartenbereich
- \* Kurzfristig verfügbar



**VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage der rund 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Holdorf im Süden des Landkreises Vechta. In unmittelbarer Nähe zum anerkannten Erholungsgebiet der Dammer Berge genießen Bewohner eine naturnahe Umgebung mit Seen, Wäldern und Moorlandschaften – ein ideales Umfeld für Erholung und Lebensqualität im Alltag.

Holdorf verbindet auf besondere Weise ländliche Ruhe mit einer lebendigen, familienfreundlichen Struktur. Die überschaubare Siedlungsstruktur, kleine Straßen und viel Grün schaffen ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld, in dem sich Familien besonders wohlfühlen. Trotz der überschaubaren Größe verfügt der Ort über eine gut ausgebaute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar, ebenso vielfältige Freizeitangebote wie der Heidesee sowie Sport- und Fitnessmöglichkeiten.

Ebenfalls lässt die Verkehrsanbindung keine Wünsche offen. Über die Autobahn A1 („Hansalinie“), die Bundesstraße B214 oder mit der NordWest-Bahn sind die umliegenden Städte wie Vechta, Lohne, Oldenburg, Bremen und Osnabrück schnell und komfortabel erreichbar. Bushaltestelle und Bahnhof befinden sich in teils fußläufiger Entfernung und bieten zusätzliche Flexibilität.

Holdorf ist damit nicht nur ein Ort zum Wohlfühlen, sondern auch ein Standort mit Zukunft. Die stabile Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum sorgt für nachhaltige Wertentwicklung und attraktive Perspektiven – eine gelungene Kombination aus Lebensqualität, Infrastruktur und Zukunftssicherheit.

VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 226.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25196068 - 49451 Holdorf

## 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)