

Damme

# Esperienza di vita esclusiva in una posizione centrale ricercata

---

**Codice oggetto: 25196052**

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

---

**PREZZO D'AFFITTO: 1.980 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 255,61 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.400 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25196052
Superficie netta	ca. 255,61 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.02.2026
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	1.980 EUR
Costi aggiuntivi	200 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 36 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	28.07.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## La proprietà



Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## La proprietà



Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## La proprietà



Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## La proprietà



Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



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

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

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

**VON POLL IMMOBILIEN**  
Basis: Technologieauswahl  
für netzgute-werden  
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)

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## Una prima impressione

In un'affascinante posizione centrale a Damme, vi aspetta un'esperienza abitativa davvero speciale su un ampio terreno di circa 1.400 m<sup>2</sup>. Con una superficie abitabile di circa 255 m<sup>2</sup>, distribuita tra piano terra, primo piano e mansarda, questa proprietà coniuga il comfort abitativo moderno con un ambiente elegante. Il cuore dell'immobile è l'ampia zona giorno, che colpisce per la sua apertura e luminosità. La moderna cucina componibile di alta qualità firmata bulthaup si integra armoniosamente nell'ambiente elegante e soddisfa anche i desideri culinari più esigenti. Da qui si accede all'ampia terrazza con vista sul verde circostante. Inoltre, la zona pranzo separata e luminosa si apre su un'incantevole loggia che, insieme a una seconda terrazza, invita al relax e al relax. Il primo piano ospita un'ampia camera da letto principale, uno studio e un elegante bagno con vasca e doccia. Grazie a un ascensore integrato, questo piano è facilmente accessibile e privo di barriere architettoniche, ideale per vivere comodamente in ogni fase della vita. Inoltre, la mansarda dispone di un bagno separato con doccia e di altre due stanze che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Ampie finestre e porte alte conferiscono a tutti gli ambienti un'atmosfera eccezionalmente luminosa e aperta. L'immobile è completato da finiture moderne e di alta qualità che non lasciano nulla a desiderare. Lasciatevi conquistare da questa proprietà eccezionale! Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di organizzare una visita personalizzata.

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## Dettagli dei servizi

- \* Wohnen in absoluter Zentrumslage
- \* Fahrstuhl im Haus für barrierefreies Wohnen
- \* Hochwertige Einbauküche der Marke bulthaup
- \* Zeitloser italienischer Terazzoboden
- \* Elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- \* Separates Kinder- bzw. Gästebad
- \* Gäste-WC
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Großzügiger Gartenbereich
- \* Zwei Terrassen
- \* Geräumige Garage mit angrenzendem Lagerraum

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Zentrum der Stadt Damme. Damme besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und einer gut strukturierten Infrastruktur, die ein sicheres und familienfreundliches Lebensumfeld schafft. Hier finden Bewohner ein Umfeld, das Geborgenheit und vielfältige Möglichkeiten für eine ausgewogene Work-Life-Balance vereint.

Die für das sogenannte Oldenburger Münsterland charakteristischen Moore und alten Baumbestände prägen auch hier das Landschaftsbild und laden zu intensiven Ausflügen in die unverwechselbare Natur ein – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Segelboot auf dem Dümmer See. Inmitten dieser Naturidylle ist die Stadt Damme wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Gut ausgestattete Kindergärten und Bildungseinrichtungen sind hier genauso vorhanden wie ein regional renommierteres Krankenhaus.

Über die Stadtgrenzen hinaus ist Damme auch für seinen traditionellen Carneval bekannt, der auf eine über 400-jährige Geschichte zurückblickt und mit seinen Umzügen zu den größten in Norddeutschland zählt. Abgerundet wird die Attraktivität Dammes durch die angenehme Nähe zur Autobahn A1, wodurch bspw. die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen schnell und einfach zu erreichen sind.

**Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.7.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25196052 - 49401 Damme

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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