

Neuenkirchen

# Holzhaus-Charme trifft Wohnkomfort in toller Lage

*Número da propriedade: 26196023*



**PREÇO DE COMPRA: 372.000 EUR • ÁREA: ca. 112 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 650 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26196023	Preço de compra	372.000 EUR
Área	ca. 112 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Madeira
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2001		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	74.61 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.04.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## O imóvel

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchauftrag anlegen" (Now create search order). In the background, a laptop and another smartphone show a real estate website interface.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
5. höchste Kundenzufriedenheit im Jahr 2024  
Preis: 1000000 €  
Ausgabe: 02/2025

**FOCUS**  
TOP  
NEUWÄRMER  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
www.von-poll.com

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
BIS 100% VON DIGITALEN VERFAHRENEN  
03-2025  
für mittelgroße Unternehmen

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

**Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2001 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Entfaltung. Mit vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, spricht das Haus gleichermaßen Paare wie Familien an, die Wert auf Komfort und eine gehobene Ausstattungsqualität legen.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Siedlungslage und steht auf einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie ist in nachhaltiger Holzrahmenbauweise errichtet, was neben einer angenehmen Wohnatmosphäre auch energetische Vorteile mit sich bringt. Die Fassade und der Gesamtstil des Hauses vermitteln einen hochwertigen, natürlichen Charakter, der sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügt. Der gepflegte Gartenbereich ist teilweise durch eine ansprechende Steinmauer eingerahmt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit gefliesten Böden und einer offenen Holzterrasse. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt durch breite Fensterflächen mit grün abgesetzten Rahmen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Zusammen mit den Holzbalkendecken und dem massiven Holzboden entsteht ein behagliches Wohnflühl-Ambiente. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten, die gemeinsam zum Verweilen und Entspannen einladen. Die vorhandene Garten- und Außenbeleuchtung schafft dabei eine stimmungsvolle Atmosphäre bis in die Abendstunden.

Die neuwertige Küche ist modern ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen Zugang in den Garten. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Das Obergeschoss beherbergt die Schlafzimmer sowie das Familienbadezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einer Dusche komfortabel ausgestattet und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der von zwei der Schlafzimmer betreten werden kann und einen ruhigen Blick ins Grüne ermöglicht.

Die Photovoltaikanlage (Glas-Glas, 8,75 kWp) mit Batteriespeicher (5 kW) ermöglicht Ihnen eine nachhaltige Energieversorgung. Darüber hinaus sind ein Glasfaseranschluss sowie eine Wallbox vorhanden.

Zur Außenanlage gehören zudem ein Carport und ein hochwertiges Gartenhaus. Der

**großzügige, gepflasterte Vorplatz bietet komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.**

**Sie sind so begeistert wie wir? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme sowie auf einen gemeinsamen Termin in dieser Immobilie, die schon bald Ihr Zuhause werden kann!**

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

**Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Detalhes do equipamento**

- Siedlungsrandlage
- Holzrahmenbauweise
- Fußbodenheizung im Bad
- PV-Anlage Glas-Glas (8,75 kWp) mit Batteriespeicher (5 kW)
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Wallbox
- Gartenhaus
- Carport
- Garten- & Außenbeleuchtung
- Glasfaseranschluss

**Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in Randlage der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Die Gemeinde liegt eingebettet in der reizvollen Landschaft des Oldenburger Münsterlandes und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Dammer Berge sowie der Alfsee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Wassersport ein. Darüber hinaus verfügt Neuenkirchen-Vörden über ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Sport- und Freizeitangebote. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, Ärzten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist bequem erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Ein weiterer Standortvorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene Autobahn A1 sind die Städte Osnabrück, Bremen und Oldenburg schnell erreichbar. Zudem profitieren Berufspendler von der Nähe zum Niedersachsenpark, einem der bedeutendsten Gewerbe- und Industriestandorte Niedersachsens. Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und verkehrsgünstiger Lage macht diesen Wohnstandort besonders attraktiv.

**Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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