

Neuenkirchen-Vörden

# Beeindruckendes Wohnhaus in gehobener Lage

Número da propriedade: 25196009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREÇO DE COMPRA: 629.000 EUR • ÁREA: ca. 256 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 937 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

- 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: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25196009                                             |
| Área                   | ca. 256 m²                                           |
| Quartos                | 8                                                    |
| Quartos                | 6                                                    |
| Casas de banho         | 3                                                    |
| Ano de construção      | 1996                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 629.000 EUR                                                                          |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.                   |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                                 |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## Dados energéticos

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Aquecimento             | Gás                 |
| Certificado energético  | N/A                 |

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**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: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## O imóvel



The advertisement features three female staff members of Von Poll Immobilien. The central figure is Dr. Lucie Lotzkat, the business owner. To her left is a 'MONEY' magazine award for 'HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT' (Highest Customer Satisfaction) from 2023. To her right is a 'VP' award for 'Beste Einzelhandelsimmobilien 2023' (Best Individual Commercial Real Estate 2023) with a five-star rating. Further right is a circular seal listing 'Unverbindliche Immobilienbewertung' (Independent Real Estate Valuation), 'Professionelle Vermarktung' (Professional Marketing), and 'Premium-Service'. The Von Poll Immobilien logo is at the top center.

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

VON POLL IMMOBILIEN 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)

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## Uma primeira impressão

Dieses beeindruckende Zweifamilienhaus erwartet Sie in einer sehr beliebten und schön angelegten Wohngegend von Neuenkirchen-Vörden. Auf einem südlich ausgerichteten Eigentumsgrundstück von ca. 937 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie unter anderem dank ihrer guten Raumaufteilung ideale Möglichkeiten für die Familie. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Wohneinheiten, die über vollständig getrennte Eingangs- und Gartenbereiche verfügen. Die vollständig sanierte Hauptwohneinheit besitzt ca. 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf fünf Zimmer, eine räumlich getrennte Küche sowie ein Bad und ein Gäste-WC verteilen. Die kleinere 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> und ist seit Jahren gut und zuverlässig vermietet. Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die vollständige Unterkellerung mit zusätzlichem Bad in der Hauptwohneinheit, wodurch überdurchschnittliche Gestaltungs- und Stauraummöglichkeiten vorhanden sind. Die Hauptwohneinheit wurde im Jahr 2021 umfassend saniert. Hierzu zählen insbesondere die Erneuerung der Fenster, der Bäder (inkl. Leitungen), der Bodenbeläge und der Haustür. Hinzukommt eine Erweiterung des Wohnzimmers durch einen attraktiven Anbau aus dem Jahr 2002. Die Einliegerwohnung ist gepflegt und im Wesentlichen dem Baujahr entsprechend ausgestattet. Der Außenbereich zeichnet sich durch einen gepflegten, eingezäunten Garten aus, der umfassende Privatsphäre gewährleistet und verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Zwei großzügige Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## Detalhes do equipamento

- \* Attraktive Wohnlage
- \* Separate Einliegerwohnung (bereits vermietet)
- \* Zwei Einbauküchen
- \* Gäste-WC
- \* Kamin in der Hauptwohneinheit
- \* Vollständig unterkellert
- \* Mehrere Terrassen
- \* Garage
- \* Uneinsehbarer, eingezäunter Garten

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in der ca. 9.000 Einwohner zählenden Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Kindergarten, Grundschule, Oberschule sowie die Busstation nach Damme sind in kürzester Zeit zu erreichen. Auch Supermärkte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung der im Süden des Landkreises Vechta liegenden Kommune befindet sich unweit des Erholungsgebietes „Dammer Berge“ und des Alfsees, die zu intensiven Ausflügen in die Natur einladen. Hinzu kommt der nah gelegene „Niedersachsenpark“, der als das größte interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet in Niedersachsen gilt. Darüber hinaus ist dank der gut erreichbaren Autobahnauffahrt der A1 eine optimale Verkehrsanbindung an die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gegeben.

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## 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: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

## Pessoa de contacto

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

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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