

Vechta

# Idyllisch gelegene Neubau-Doppelhaushälfte

Objektnummer: 24196025-1



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

KAUFPREIS: 458.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 240 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24196025-1                |
| Wohnfläche   | ca. 112,11 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2025                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Kaufpreis             | 458.000 EUR        |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte   |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug          |
| Bauweise              | Massiv             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC |

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 23.40 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 15.04.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Die Immobilie

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone and a laptop displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchauftrag anlegen". The laptop screen shows a search results page. The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Die Immobilie



**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)

**AWARDS:**

- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER

**Services:** Unverbindliche Immobilienbewertung, Professionelle Vermarktung, Premium-Service

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnquartier mit klaren Vorzügen: In attraktiver, citynaher Lage von Vechta entsteht diese gehobene Wohnanlage mit zwei 5-Parteihäusern und einem Doppelhaus. Als ideale Kapitalanlage oder gemütliches Heim für die kleine Familie ist diese Doppelhaushälfte derzeit noch in der Entstehung.

Geplant sind im Erdgeschoss ein heller großzügiger Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, ein Gäste-WC, eine Diele sowie ein Abstellraum. Im Dachgeschoss sind insgesamt drei Schlafräume, ein weiterer Abstellraum, ein Heizungsraum sowie ein stilvolles Bad mit bodengleicher Dusche vorgesehen.

Zu der Doppelhaushälfte gehören eine Terrasse mit privatem Gartenbereich sowie zwei Stellplätze. Eine Fertigstellung ist voraussichtlich bis Sommer 2025 geplant.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Der Energieausweis ist vorläufig. Der finale Energieausweis wird nach Fertigstellung der Immobilie nachgereicht.

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Ausstattung und Details

- \* Für den Käufer provisionsfrei
- \* Neubau/Erstbezug
- \* Massivbauweise nach aktuellem Standard
- \* Neueste Heiztechnik mit leistungsstarker Luftwärmepumpe
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich
- \* Elektrische Jalousien
- \* Fußbodenheizung
- \* Gäste-WC
- \* Terrasse
- \* Zwei Kfz-Stellplätze

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Kreisstadt Vechta am Rande des Stadtteils Welp. Das Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten, die Universität, Schulen und Kindergärten sind in nur wenigen Minuten ideal erreichbar. Zudem befinden sich der Füchteler Wald, das Naturbad Toncoole sowie der Golfclub Vechta-Welp in unmittelbarer Nähe und bieten ein vielseitiges Freizeitangebot. Durch die geplante, hochwertige Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einem Doppelhaus wird die Attraktivität dieses Standorts weiter zunehmen.

Mit seinen gut 30.000 Einwohnern ist Vechta die größte Stadt des Landkreises und liegt inmitten des wirtschaftlichen starken Oldenburger Münsterlandes. Vechta ist für seinen gesunden Mix aus grüner Natur und attraktiven Freizeitangeboten bekannt, was sich auch in städtischen Prämierungen widerspiegelt. So wurde Vechta bereits in den Wettbewerben "Grün in der Stadt", "Familienfreundliche Gemeinde" und "Pferdefreundliche Gemeinde" als Sieger ausgezeichnet. Trotz seiner ländlichen Prägung ist Vechta aber auch einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte im Nordwesten des Landes. "Global Player" sind hier ebenso zu Hause wie traditionelle Handwerksbetriebe, innovative Dienstleistungsunternehmen, lebendiger Einzelhandel oder Forscher und Entwickler. Ferner hat sich Vechta auch als Bildungsstandort etabliert und bietet gleich zwei Hochschuleinrichtungen: die Universität Vechta und die Private Fachhochschule für Wirtschaft und Technik mit Berufsakademie. Eine dank NordWestBahn und der Nähe zur Autobahn A1 optimale Verkehrsanbindung sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen runden die Attraktivität Vechtas ab und machen die Kreisstadt insgesamt zu einem sehr gefragten Wohn- und Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 23.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 24196025-1 - 49377 Vechta

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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