

Dinklage

Charmantes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in sehr gefragter Lage

CODE DU BIEN: 25196021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.417 m²

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25196021
Surface habitable	ca. 179 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1952
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	329.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

La propriété



CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

La propriété



CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
FinanzierungsLösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

La propriété



CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

La propriété



CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

La propriété

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

Awards and Certifications:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER
- Unverbindliche Immobilienbewertung
- Professionelle Vermarktung
- Premium-Service

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

Une première impression

In zentraler, ruhiger und sehr gefragter Lage von Dinklage erwartet Sie hier ein massiv erbautes Wohnhaus auf einem schön angelegten, ca. 1.417 m² großen Grundstück. Die Immobilie bietet aufgrund ihres großen Grundstücks und der vorhandenen Einliegerwohnung vielfältige Möglichkeiten.

Ursprünglich ca. im Jahr 1952 als Einfamilienhaus erbaut, wurde die Immobilie ca. im Jahr 1980 durch einen kleinen Anbau erweitert und wird seitdem als Zweiparteienhaus genutzt.

Im Erdgeschoss der Hauptwohneinheit befinden sich ein geräumiger Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, ein Hauswirtschaftsraum, eine Waschküche sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss bietet die Immobilie bis zu vier Schlafräume, einen Abstellraum sowie ein weiteres Gäste-WC. Die Immobilie ist außerdem mit einem Raum unterkellert und bietet daher zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seinen überdurchschnittlich guten Erhaltungszustand.

Einen weiteren Pluspunkt stellt die separate, seitlich hinter dem Haus vorhandene Einliegerwohnung mit ca. 39 m² Wohnfläche dar, die derzeit zuverlässig vermietet ist. Sie verfügt über einen separaten, seitlich gelegenen Eingang.

Abgerundet wird die Immobilie außerdem durch eine massiv erbaute Garage, eine große, überdachte Terrasse, einen kleinen Schuppen sowie durch einen schön angelegten und überdurchschnittlich großen Gartenbereich.

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

Hinweise: Eine vollständige Wohnflächenberechnung liegt noch nicht vor, ist aber in Arbeit. Die bisherigen Angaben basieren auf uns mitgeteilten Informationen und Unterlagen aus der Bauakte.

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

Détails des commodités

- * Zentrale Lage
- * Separate Einliegerwohnung (derzeit vermietet)
- * Zwei Gäste-WCs
- * Bad mit Wanne
- * Teilunterkellerung
- * Überdachte Terrasse
- * Kleiner Schuppen
- * Garage und Freiplätze vorhanden
- * Schön angelegter Gartenbereich

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in hervorragender Zentrums Lage der Dinklager Innenstadt. Beliebte Gastronomien und erfolgreiche Einzelhändler befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die wirtschaftlich gut aufgestellte Stadt Dinklage ist für ihre historischen und geschichtsträchtigen Bauwerke bekannt. Allen voran für die in wunderschöner Alleinlage stehende "Burg Dinklage" aus dem 15. Jahrhundert. Als größte Wasserburg im Oldenburger Münsterland beheimatet sie heute ein Benediktinerinnen-Kloster und lockt täglich zahlreiche Ausflugsgäste an, die den schön angelegten Burgwald und seine Umgebung für Spaziergänge oder Fahrradtouren nutzen. Darüber hinaus ist Dinklage für sein breites Freizeitangebot und die familienorientierte Infrastruktur bekannt, die neben Schulen und Kindergärten auch ein altersgruppenspezifisches und in der Region nahezu einzigartiges Sportangebot umfasst. Nicht zuletzt trägt schließlich die ideale Anbindung an die Autobahn A1 zur hohen Attraktivität Dinklages bei, die eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gewährleistet. Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Siedlungslage der historischen Stadt Dinklage. Dinklage zählt zu den schönsten Städten des Oldenburger Münsterlandes und ist durch einen regen Zuzug geprägt. Dinklage ist für seine zahlreichen historischen und geschichtsträchtigen Bauwerke bekannt. Allen voran für die in wunderschöner Alleinlage stehende "Burg Dinklage" aus dem 15. Jahrhundert. Als größte Wasserburg im Oldenburger Münsterland beheimatet sie heute ein Benediktinerinnen-Kloster und lockt täglich zahlreiche Ausflugsgäste an, die den schön angelegten Burgwald und seine Umgebung für herrliche Spaziergänge oder Fahrradtouren nutzen. Darüber hinaus ist Dinklage für sein breites Freizeitangebot und die familienorientierte Infrastruktur bekannt, die neben Schulen und Kindergärten auch ein altersgruppenspezifisches und in der Region nahezu einzigartiges Sportangebot umfasst. Nicht zuletzt trägt schließlich die ideale Anbindung an die Autobahn A1 zur hohen Attraktivität Dinklages bei, die eine schnelle Erreichbarkeit der Großstädte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gewährleistet.

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 329.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25196021 - 49413 Dinklage

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com