

Dinklage

Charmantes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in sehr gefragter Lage

VP azonosító: 25196021



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.417 m²

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Áttekintés

VP azonosító	25196021	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 179 m ²	Ház	Családi ház
Szobák	7	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	5		
FÜRDOSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1952	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felsőszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	329.90 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1952

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az ingatlan



VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az ingatlan



VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az ingatlan



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



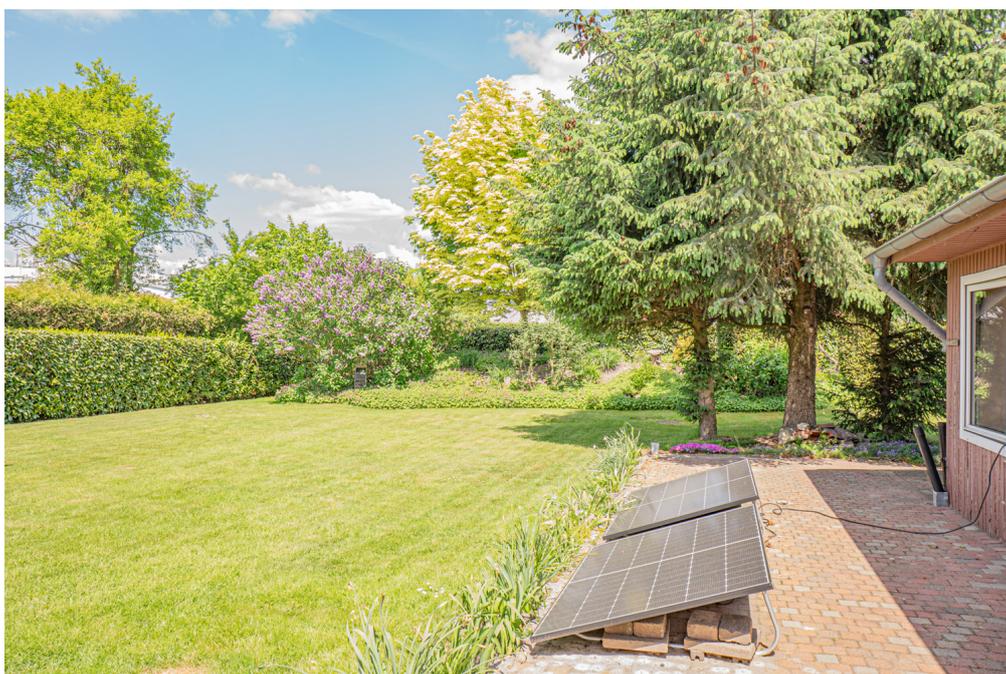
VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az ingatlan



VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az ingatlan



VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
4. höchste Kundenzufriedenheit im Jahr 2024
in über 45.000 Immobilien-
Prüfungsterminen
Ausgabe 03/2025

FOCUS
TOP
NATIONALER
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien
www.vonpoll.com

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Betreiber: Sachverständigenkammer
03/2025
für niedrige Güte-vorreiter

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

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Minden a helyszínról

Diese Immobilie befindet sich in hervorragender Zentrumslage 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.

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25196021 - 49413 Dinklage

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com