

Neuenkirchen

Holzhaus-Charme trifft Wohnkomfort in toller Lage

Codice oggetto: 26196023



PREZZO D'ACQUISTO: 372.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m²

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26196023
Superficie netta	ca. 112 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	372.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

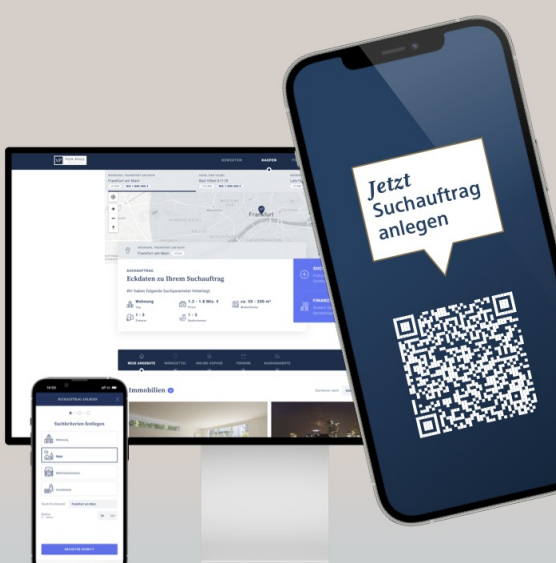
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.61 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La proprietà





Jetzt Suchauftrag anlegen



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La proprietà



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

La proprietà



VP

VON POLL
IMMOBILIEN



MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
St. Hedwig-Kirchen
erhielt den Titel 'Top-Shop' in den 45. Kundenzufriedenheitsumfrage im November 2023
Ausgabe 11/2023

FOCUS
TOP
NATÜRLICHER
ARBEITSGEBER
2025
von Poll Immobilien
www.von-poll.com

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Immobilien-Service
Betreiber: VON POLL IMMOBILIEN
03-20025
Nur rechtsgültig vorvermerkt

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Una prima impressione

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2001 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 112 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com