

Neuenkirchen

Holzhaus-Charme trifft Wohnkomfort in toller Lage

Número da propriedade: 26196023



PREÇO DE COMPRA: 372.000 EUR • ÁREA: ca. 112 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 650 m²

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

- **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: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	26196023
Área	ca. 112 m ²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2001
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	372.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	28.04.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	74.61 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

O imóvel



A smartphone and a laptop displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchauftrag anlegen". The laptop screen shows a search results page with a map and property details.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

O imóvel



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

O imóvel



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
St. Hedwig-Apotheken
erhielten das Gold Seal Award
im Jahr 49. Kundenzufriedenheit
Preis für Kundenzufriedenheit
Ausgabe 01/2025

FOCUS
TOP
NATÜRLICHER
ARBEITSGEBER
2025
VON POLL IMMOBILIEN
WIRTSCHAFTSZEITUNG

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Betreiber von Immobilienportalen
03-90025
Nur richtigste Vorentscheid

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

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

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 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.

Número da propriedade: 26196023 - 49434 Neuenkirchen

Pessoa de contacto

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

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com