

Dinklage

Viele Möglichkeiten in zentraler Lage

Objektnummer: 24196057



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 997 m²

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

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

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Auf einen Blick

Objektnummer	24196057	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4.5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1950	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	310.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
11 weitere Anbieter
erhielten die Note Sehr Gut
Im Test: 29 Immobilien-
makler in Deutschland
Ausgabe 9/2023

VP
Beste Immobilienmakler
2023
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN
Vechta

Unverbindliche
Immobilienbewertung
Professionelle
Vermarktung
Premium-
Service

Maklerkompetenz in Ihrer Region

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Wohnhaus mit Garage und zusätzlichem Anbau, das aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum für Selbständige oder Kleinunternehmer geeignet ist. Beispielsweise ließe sich hier ideal ein Konzept von "Wohnen und Arbeiten" unter einem Dach realisieren. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 160 m² und ein sehr großzügiges Grundstück, das ca. 997 m² umfasst. Etwa im Jahr 1950 erbaut, wurde das Wohnhaus in den letzten rund 20 Jahren stets instand gehalten und bereits teilweise modernisiert. Hier sind vor allem das Dach, die Fenster (teilweise, ca. 2014), die Außenfassade sowie das Badezimmer im Obergeschoss hervorzuheben. Die Aufteilung des Hauses ist auch für die große Familie ideal. Die insgesamt bis zu fünf Schlafräume sind ebenso wie die Küche und das Wohn- und Esszimmer großzügig geschnitten. Darüber hinaus sind zwei Bäder vorhanden. Viel Potential hat zudem das separate, hinter der Garage liegende Nebengebäude, das zahlreiche Möglichkeiten für die Einrichtung eines Büros oder andere gewerbliche Tätigkeiten bietet. Auch eine vollständige gewerbliche Nutzung der Immobilie, beispielsweise als Bürofläche, wäre möglich. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen zu dieser Immobilie wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einem Vor-Ort-Termin ein. Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Ausstattung und Details

- * Zentrale Lage am Rande eines offiziellen Gewerbegebiets
- * Ideale Kombination von Wohnen und Gewerbe
- * Nebengebäude, gewerblich nutzbar
- * Garagengebäude mit zwei Garagen
- * Auch gewerbliche Neubebauung möglich

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 310.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

Objektnummer: 24196057 - 49413 Dinklage

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6 Vechta
E-Mail: vechta@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com