

Dinklage

# Solides Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25196005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 139.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 453 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25196005 - 49413 Dinklage

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25196005 - 49413 Dinklage

?? ??? ??????

???????? ??????????	25196005	????? ???????	139.000 EUR
????????????	ca. 125 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	5	????????????	????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????? ?????????????	1963	????? ?????????????	2021
????? ?????????????	1 x ???????	?????????	???????
		????????????	

???????? ??????????: 25196005 - 49413 Dinklage

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	323.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.02.2035	???????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1963

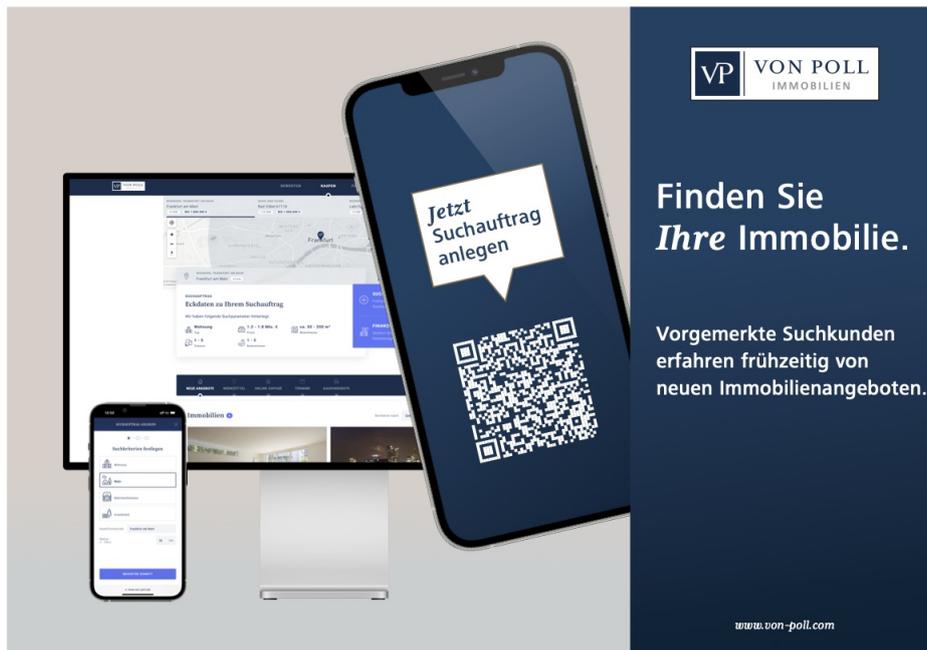
???????? ??????????: 25196005 - 49413 Dinklage

?? ?????????



???????? ?????????: 25196005 - 49413 Dinklage

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??????????: 25196005 - 49413 Dinklage

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



???????? ?????????: 25196005 - 49413 Dinklage

?? ?????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

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  
★★★★★  
Im Test: 400  
Immobilienmakler in Europa  
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

??????? ???????: 25196005 - 49413 Dinklage

??? ?????? ??????????

In ruhiger Wohnsiedlungslage von Dinklage erwartet Sie dieses solide Einfamilienhaus mit zweckmäßiger Raumaufteilung. Ein Zuhause, das noch viele Gestaltungsmöglichkeiten bereithält. Mit dem eingezäunten Garten auf dem insgesamt ca. 453 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück lassen sich hier bei Bedarf weitere Gestaltungsideen umsetzen. Bei einer Neubebauung wäre gemäß aktuellem Bebauungsplan der Bau eines Ein- oder Zweifamilienhauses mit zwei Vollgeschossen möglich. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 0,8. Die Immobilie selbst verfügt auf einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> über bis zu vier Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Bad. Zwei der Schlafräume befinden sich im Dachgeschoss der Immobilie. Erwähnenswert sind darüber hinaus die Solaranlage mit 1.000 Liter Pufferspeicher, der Schuppen und die kleinere Einzelgarage. Wir beraten Sie gern zu allen weiteren Details und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Hinweis: Ein Grundriss für das Dachgeschoss sowie ein Energieausweis lagen bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

???????? ??????????: 25196005 - 49413 Dinklage

????????????????? ??? ??????????

- \* Ruhige Siedlungslage
- \* Eingezauntes Grundstück
- \* Solaranlage mit 1.000 Liter Pufferspeicher
- \* Schuppen
- \* Kleine Garage
- \* Neubebauung gemäß B-Plan, GRZ: 0,4 / GFZ: 0,8
- \* Aktuell vermietet

??????? ???????: 25196005 - 49413 Dinklage

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger 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.

??????? ???????: 25196005 - 49413 Dinklage

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 323.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

???????? ??????????: 25196005 - 49413 Dinklage

????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)