

Holdorf

# Attraktives Zweifamilienhaus mit viel Potential

*CODICE OGGETTO: 22196040*



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

**SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.925 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

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

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22196040
Superficie netta	ca. 185 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1939
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 4 x Garage

Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 124 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas

CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, a smartphone, a laptop, and a tablet are shown displaying real estate search results. 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. The tablet screen shows a search filter page. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' Below it, a sub-headline says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDENHEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
7 weitere Anbieter  
erhalten die Note Sehr Gut  
im Top-20 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgabe 9/2022

**VP**  
Bestimmungspreis  
2021  
★★★★★  
TOP 20  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
VECHTA

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2022  
REKORDANZAHL AN  
MENSCHEN BEI  
F&E\* #F&E

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

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

## Una prima impressione

In optimaler Lage eines Holdorfer Gewerbegebiets präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotential auf einem ca. 1.925 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Finden Sie hier mit Ihrem kleinen oder größeren Gewerbebetrieb einen optimalen Standort und nutzen Sie dabei auch die bereits ideal vorhandenen Wohnmöglichkeiten. Letztere umfassen eine Erd- und eine Dachgeschosswohnung, die über vollständig getrennte Eingänge zugänglich und erst vor Kurzem umfangreich saniert worden sind. Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung verfügt über zwei Schlafräume. Des Weiteren sind ein Abstellraum und eine südwestlich ausgerichtete Terrasse vorhanden. Die etwas kleinere Dachgeschosswohnung verfügt neben einem stilvollen Bad und einer modernen Küche ebenfalls über zwei Schlafräume. Zudem wäre eine Erweiterung beider Wohneinheiten um insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich. Eine umfangreiche Sanierung der Immobilie fand im Jahr 2018 statt. Im Zuge dessen wurde im Wohnbereich die Elektrik vollständig sowie die Kalt-/Warmwasserleitung teilweise erneuert. Zudem erfolgte der Einbau einer neuen Eingangstür und die Modernisierung der Bodenbeläge und Wände im Wohnbereich. Des Weiteren fand der Einbau mehrerer neuer Fenster sowie eine Erneuerung des Balkons und der Terrasse statt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie zu beraten! Hinweise: Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Zudem sind offizielle Grundrisse und Wohnflächenberechnungen nicht vollständig vorhanden, die Angaben basieren auf uns mitgeteilten Informationen und Unterlagen. Genauere Details werden nachgereicht.

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

## Dettagli dei servizi

- \* Attraktive Lage im Gewerbegebiet von Holdorf
- \* Ca. 1.925 m<sup>2</sup> großes Eigentumsgrundstück
- \* Optimale Kombinationsmöglichkeiten von Wohnen und Gewerbe
- \* Umfangreiche Nutzfläche vorhanden
- \* Wohnungen jeweils mit Terrasse (EG) bzw. Balkon (DG)
- \* Separater Eingang zum Dachgeschoss
- \* Gas-Heizung
- \* 4 Garagen
- \* Erdgeschosswohnung vermietet, Dachgeschosswohnung bereits frei

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in noch relativ zentraler Lage der ca. 7.000 Einwohner zählenden Gemeinde Holdorf. Einkaufsmöglichkeiten sowie der Heidesee als wunderbares Ausflugsziel sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Holdorf selbst befindet sich im Süden des Landkreises Vechta und sieht sich daher noch als Teil des unweit gelegenen und sehr reizvollen Erholungsgebietes der Dammer Berge. Dementsprechend laden die Seen, Wälder und Moore der Umgebung zu zahlreichen Ausflügen ein. Zugleich verfügt Holdorf trotz der relativ geringen Einwohnerzahl über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Abgerundet wird die Attraktivität durch die sehr gute Verkehrsanbindung. So lassen sich beispielsweise die nächsten Großstädte Oldenburg, Bremen und Osnabrück problemlos über die sogenannte "Hansalinie" der A1, die Bundesstraße B214 oder auch die NordWest-Bahn erreichen.

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

## 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 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.

**CODICE OGGETTO: 22196040 - 49451 Holdorf**

## Partner di contatto

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

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)