

Dinklage

# Attraktive Neubau-Obergeschosswohnung im Herzen von Dinklage

CODE DU BIEN: 24196013-3



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

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## En un coup d'œil

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN              | 24196013-3        |
| Surface habitable         | ca. 72 m²         |
| Etage                     | 1                 |
| Pièces                    | 3                 |
| Chambres à<br>coucher     | 2                 |
| Salles de bains           | 1                 |
| Année de<br>construction  | 2026              |
| Place de<br>stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| Prix d'achat                 | 279.000 EUR         |
| Type                         | Etage               |
| État de la propriété         | Première occupation |
| Technique de<br>construction | massif              |
| Aménagement                  | WC invités, Balcon  |

CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 19.20 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 25.04.2035                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2025                   |



CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## La propriété



CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## La propriété



### 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](mailto:vechta@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## La propriété





CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## Une première impression

Inmitten der Dinklager Innenstadt entsteht dieses hochwertige Wohnquartier mit insgesamt fünf Mehrparteienhäusern, die jeweils über fünf bis sechs Wohneinheiten verfügen. Singles, Paare, Familien oder Investoren finden hier gleichermaßen attraktive Möglichkeiten, unter anderem aufgrund des KfW-40 QNG Standards, der attraktive Förder- und Abschreibungsmodalitäten ermöglicht. Alle Einheiten werden für den Käufer zudem provisionsfrei angeboten.

Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 72 m<sup>2</sup> bis ca. 113 m<sup>2</sup> und über bis zu vier Zimmer. Zu allen Wohnungen gehören ein Balkon oder eine Terrasse sowie ein Stellplatz.

Die hier beschriebene Obergeschosswohnung verfügt über 3 Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, auf ein großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, welches optional auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann, auf ein Bad mit Dusche, ein Gäste-WC sowie auf einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch eine moderne und energieeffiziente Ausstattung, die unter anderem eine leistungsstarke PV-Anlage (21 kWp) mit Speicher (10 kW), eine Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und elektrische Jalousien umfasst. Auch ein Personenaufzug sowie eine gemeinschaftliche Fahrradgarage sind vorhanden.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich bis ca. Sommer/Herbst 2026 geplant.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweise: Der Energieausweis ist vorläufig. Der finale Energieausweis wird spätestens mit Fertigstellung der Immobilie nachgereicht. Die Bilder stellen eine unverbindliche Visualisierung dar. Darstellungen in der Realität können abweichen.

CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## Détails des commodités

- \* Für den Käufer provisionsfrei
- \* Neubau/Erstbezug
- \* KfW-40 QNG Standard (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude)
- \* Massivbauweise
- \* Neueste Heiztechnik mit leistungsstarker Luftwärmepumpe
- \* Attraktive Grundrissgestaltung
- \* Leistungsstarke PV-Anlage (21 kWp) mit Speicher (10 kW)
- \* Fußbodenheizung
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Elektrische Jalousien
- \* Gäste-WC
- \* Balkon
- \* Personenaufzug
- \* Fahrrad-Garage zur gemeinsamen Nutzung
- \* Stellplatz (Freiplatz)

CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in hervorragender Zentrums Lage 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.



CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 19.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODE DU BIEN: 24196013-3 - 49413 Dinklage

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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