

Dinklage

Charmantes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in sehr gefragter Lage

CODICE OGGETTO: 25196021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.417 m²

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

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

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25196021
Superficie netta	ca. 179 m²
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	329.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

La proprietà



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the website.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

La proprietà

The advertisement features four female staff members of VON POLL IMMOBILIEN. Above them is the company logo. Below them are several awards: 'MONEY HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT', 'FOCUS TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025', 'FAZ INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER', and a circular seal stating 'Unverbindliche Immobilienbewertung', 'Professionelle Vermarktung', and 'Premium-Service'. The text 'Maklerkompetenz in Ihrer Region' is prominently displayed.

VON POLL IMMOBILIEN

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

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

Una prima impressione

In zentraler, ruhiger und sehr gefragter Lage von Dinklage erwartet Sie hier ein massiv erbautes Wohnhaus auf einem schön angelegten, ca. 1.417 m² großen Grundstück. Die Immobilie bietet aufgrund ihres großen Grundstücks und der vorhandenen Einliegerwohnung vielfältige Möglichkeiten. Ursprünglich ca. im Jahr 1952 als Einfamilienhaus erbaut, wurde die Immobilie ca. im Jahr 1980 durch einen kleinen Anbau erweitert und wird seitdem als Zweiparteienhaus genutzt. Im Erdgeschoss der Hauptwohneinheit befinden sich ein geräumiger Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, ein Hauswirtschaftsraum, eine Waschküche sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss bietet die Immobilie bis zu vier Schlafräume, einen Abstellraum sowie ein weiteres Gäste-WC. Die Immobilie ist außerdem mit einem Raum unterkellert und bietet daher zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seinen überdurchschnittlich guten Erhaltungszustand. Einen weiteren Pluspunkt stellt die separate, seitlich hinter dem Haus vorhandene Einliegerwohnung mit ca. 39 m² Wohnfläche dar, die derzeit zuverlässig vermietet ist. Sie verfügt über einen separaten, seitlich gelegenen Eingang. Abgerundet wird die Immobilie außerdem durch eine massiv erbaute Garage, eine große, überdachte Terrasse, einen kleinen Schuppen sowie durch einen schön angelegten und überdurchschnittlich großen Gartenbereich. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweise: Eine vollständige Wohnflächenberechnung liegt noch nicht vor, ist aber in Arbeit. Die bisherigen Angaben basieren auf uns mitgeteilten Informationen und Unterlagen aus der Bauakte.

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

Dettagli dei servizi

- * Zentrale Lage
- * Separate Einliegerwohnung (derzeit vermietet)
- * Zwei Gäste-WCs
- * Bad mit Wanne
- * Teilunterkellerung
- * Überdachte Terrasse
- * Kleiner Schuppen
- * Garage und Freiplätze vorhanden
- * Schön angelegter Gartenbereich

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

Tutto sulla posizione

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. Die Immobilie befindet sich in bevorzugter 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.

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 329.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. 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 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.

CODICE OGGETTO: 25196021 - 49413 Dinklage

Partner di contatto

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

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com