

Holdorf

# Ideal gelegene Doppelhaushälfte in Holdorf

Objektnummer: 25196004



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 445 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

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

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25196004   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m² |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1984       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 113.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984              |

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



A smartphone and a laptop displaying the Von Poll Immobilien website. 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.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



### 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



Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Die Immobilie



**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Auszeichnungen erhalten die Meta-Score-Gut im Top-20 Immobilienmakler in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

**VP**  
Best European Real Estate Broker 2023  
★★★★★  
TOP 1000 REAL ESTATE AGENTS IN EUROPE  
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](mailto:vechta@von-poll.com)

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Ein erster Eindruck

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnsiedlungslage von Holdorf erwartet Sie hier eine massiv erbaute Doppelhaushälfte auf einem ca. 445 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Die Wohneinheit verfügt insgesamt über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem ist das Dachgeschoss dank der im Jahr 2004 vollzogenen Aufstockung umfangreich ausbaubar. Die Immobilie ist im Erdgeschoss mit einer Küche, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, zwei Schlafzimmern, einem Bad mit Wanne und Dusche sowie mit einem Hauswirtschaftsraum und einem Gäste-WC ausgestattet. Darüber hinaus wurde die Immobilie bereits teilweise modernisiert, hierzu zählen die Aufstockung und Erneuerung des Dachs (ca. 2004), des Innenausbaus (teilweise) sowie auch der Austausch der großen Fensterfront zur Terrasse im Wohnzimmer. Der vollständig eingezäunte Garten mit Gartenhaus und Terrasse bietet ergänzend den idealen Rahmen für eine erholsame Auszeit im Freien. Abgerundet wird die Doppelhaushälfte durch eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und direktem Übergang zum Wohnhaus. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Ausstattung und Details

- \* Zentrale und zugleich ruhige Lage
- \* Dachgeschoss ausbaubar
- \* Außen-Jalousien an allen Fenstern
- \* Bad mit Wanne und Dusche
- \* Gäste-WC
- \* Terrasse
- \* Garage
- \* Vollständig eingezäunter Gartenbereich

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in zentraler, aber zugleich ruhiger Lage der ca. 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Holdorf. Holdorf 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.

Objektnummer: 25196004 - 49451 Holdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 113.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25196004 - 49451 Holdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)