

Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

# Viel Potential auf großem Grundstück - Sanierung oder Neubebauung

CODE DU BIEN: 25196026



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

PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 905 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

- 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: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25196026	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Aménagement	Terrasse, WC invités
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
4. höchste Kundenzufriedenheit im Jahr 2024  
in über 45.000 Immobilien  
Markt & Kundenzufriedenheit  
Ausgabe 03/2025

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Technologie- und Innovationen  
03/2025  
für real estate-vorreiter

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**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

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Une première impression

In ruhiger Wohnsiedlungslage des Steinfelder Ortsteils Mühlen erwartet Sie dieses solide Einfamilienhaus mit zweckmäßiger Raumaufteilung. Ein Zuhause, das noch viele Gestaltungsmöglichkeiten bereithält. Mit dem überdurchschnittlich großen Garten auf dem insgesamt ca. 905 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück lassen sich hier bei Bedarf weitere Gestaltungsideen umsetzen.

Bei einer Neubebauung wäre gemäß aktuellem Bebauungsplan der Bau eines Mehrparteienhauses mit zwei Vollgeschossen möglich. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 0,8. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist durch den B-Plan nicht beschränkt.

Die Immobilie selbst verfügt auf einer derzeit ebenerdigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> über bis zu vier Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Bad. Ebenso wäre das Dachgeschoss der Immobilie ausbaubar. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert, ist aber dennoch in einigen Bereichen sanierungsbedürftig,

Wir beraten Sie gern zu allen weiteren Details und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweise: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor. Die Bauakte sowie ein Grundriss sind bereits angefordert.

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Détails des commodités

- \* Überdurchschnittlich großes Grundstück
- \* Bei Abriss auch mit Mehrparteienhaus bebaubar
- \* B-Plan vorhanden, 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
- \* Immobilie mit ausbaubarem Dachboden
- \* Teilweise modernisiert (Heizung, Fenster, Bodenbeläge, Heizkörper)

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in im Ortsteil Mühlen, der zu der ca. 9.500 Einwohner zählenden Gemeinde Steinfeld gehört. Das Ortszentrum und Einkaufs, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind von hier ebenso gut erreichbar wie idyllische Spazier- und Radwanderwege. Steinfeld befindet sich im Zentrum des Landkreises Vechta und ist für seine reitsportlichen Aktivitäten auch über die Regionalgrenzen hinaus bekannt. Zugleich verfügt der Ort trotz der relativ geringen Einwohnerzahl über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Abgerundet wird die Attraktivität durch die sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A1, Abfahrt Holdorf). So lassen sich beispielsweise die nächsten Großstädte Osnabrück, Oldenburg oder Bremen problemlos erreichen. Dank eines eigenen Bahnhofs ist über die NordWest-Bahn zudem auch eine sehr gute Zuganbindung vorhanden.

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## 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)