

Neuenkirchen-Vörden

Traumhaftes Familiendomizil: Zweiparteienhaus in begehrter Wohngegend

Número da propriedade: 25196009



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 256 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 937 m²

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Numa vista geral

Número da propriedade	25196009
Área	ca. 256 m²
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	595.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	143.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.05.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

O imóvel



Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

O imóvel



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

O imóvel



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen





Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

O imóvel



VP

VON POLL
IMMOBILIEN

A group of four female real estate agents standing together, smiling. They are all wearing dark blue blazers over white tops. The background is a simple, light-colored wall.

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDEN-
HEIT
VON POLL IMMOBILIEN
"In unserer Region
erhielt das Team von
Dr. Lucie Lotzkat
den 1. Platz in Deutschland
August 2025"

FOCUS
TOP
NATIONALER
HANDGELER
2025
von Poll Immobilien

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bank, Technologie und
Digitalisierung
für real estate - von heute
bis 2025

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

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Uma primeira impressão

In einer gefragten und überaus gepflegten Wohngegend von Neuenkirchen-Vörden erwartet Sie dieses eindrucksvolle Zweifamilienhaus auf einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Eigentumsgrundstück mit ca. 937m² Fläche. Die durchdachte Raumaufteilung, das großzügige Platzangebot und die zwei vollständig voneinander getrennten Wohneinheit machen diese Immobilie besonders attraktiv - für Paare oder Familien ebenso wie als Mehrgenerationenhaus.

Die zwei Wohneinheiten der Immobilie verfügen über separate Eingängen und voneinander unabhängige Gartenbereiche – ideal für Privatsphäre und Flexibilität in der Nutzung.

Die Hauptwohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert und bietet auf ca. 166m² Wohnfläche ein modernes Wohnambiente. Sie verfügt über fünf helle Zimmer, eine separate Küche, ein stilvolles Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohnraumanbau aus dem Jahr 2002, der den Wohnkomfort zusätzlich steigert.

Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90m² verteilt sich auf drei Zimmer und ist überaus gepflegt. Besonders hervorzuheben ist hier der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse.

Ein weiteres Plus ist die vollständige Unterkellerung der Immobilie. Diese bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch ein weiteres Badezimmer im Bereich der Hauptwohnung – ideal also auch für Hobbyräume oder Gäste.

Der liebevoll angelegte Garten mit eingezäuntem Grundstück sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Zwei großzügige Terrassen laden zum Verweilen und Genießen ein.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Detalhes do equipamento

- * Attraktive Wohnlage
- * Separate Einliegerwohnung (vermietet, aber in absehbarer Zeit frei verfügbar)
- * Zwei Einbauküchen
- * Gäste-WC
- * Kamin in der Hauptwohneinheit
- * Vollständig unterkellert
- * Mehrere Terrassen
- * Garage
- * Uneinsehbarer, eingezäunter Garten

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in der ca. 9.000 Einwohner zählenden Gemeinde Neuenkirchen-Vörden. Kindergarten, Grundschule, Oberschule sowie die Busstation nach Damme sind in kürzester Zeit zu erreichen. Auch Supermärkte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung der im Süden des Landkreises Vechta liegenden Kommune befindet sich unweit des Erholungsgebietes „Dammer Berge“ und des Alfsees, die zu intensiven Ausflügen in die Natur einladen. Hinzu kommt der nah gelegene „Niedersachsenpark“, der als das größte interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet in Niedersachsen gilt. Darüber hinaus ist dank der gut erreichbaren Autobahnauffahrt der A1 eine optimale Verkehrsanbindung an die Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gegeben.

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 143.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com