

Vechta

Erstbezug: Sonnige Erdgeschosswohnung in bevorzugter Lage

????????? ??????????: 25196032



www.von-poll.com

???? ??????????: 960 EUR • ??????????: ca. 74 m² • ?????????: 3

??????? ?????????: 25196032 - 49377 Vechta

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25196032 - 49377 Vechta

?? ??? ??????

???????? ??????????	25196032	????? ??????????	960 EUR
???????????	ca. 74 m²	???????????	130 EUR
????????????? ???	01.09.2025	?????????	
?????????	3	?????????	???????
????????????? ???	2	?????????????	
???????????		????????	?????????, WC
???????????	1		?????????????,
????? ?????????????	2025		?????????????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????		?????????
	?????? ??????????????		

??????? ???????: 25196032 - 49377 Vechta

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ????????????	19.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	15.04.2034	???????????? ????????????? ????????????	A+
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2024

??????? ???????: 25196032 - 49377 Vechta

?? ????????



???????? ?????: 25196032 - 49377 Vechta

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



??????? ???????? : 25196032 - 49377 Vechta

?? ????????



???????? ?????: 25196032 - 49377 Vechta

?? ???????



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

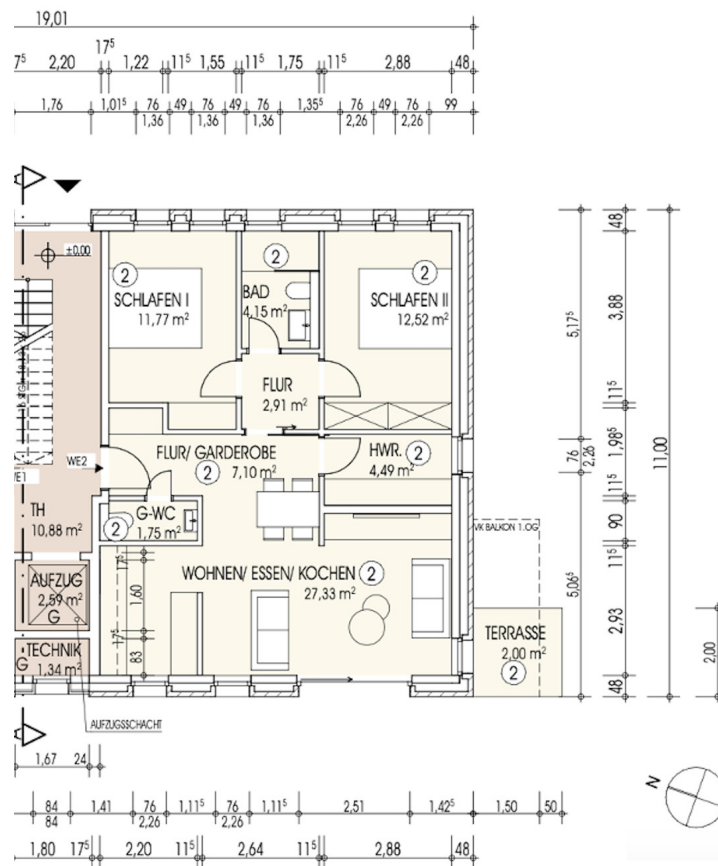
AWARDS:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER

Services: Unverbindliche Immobilienbewertung, Professionelle Vermarktung, Premium-Service

??????? : 25196032 - 49377 Vechta

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25196032 - 49377 Vechta

??? ?????? ?????????

Diese nahezu fertig gestellte Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten wartet auf ihre ersten Mieter. Die ca. 74 m² große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und großzügige Fensterflächen, die insgesamt eine schöne Helligkeit und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse sowie eigenem Gartenanteil bildet das Herzstück der Wohnung. Zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Raumangebot ab. Zusätzlich stehen Ihnen ein eigener PKW-Stellplatz (Freiplatz) sowie eine Fahrradgarage zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Darüber hinaus besticht die Wohnung durch eine moderne und energieeffiziente Ausstattung, die unter anderem Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und elektrische Jalousien umfasst. Dank einer Luftwärmepumpe ist auch die neueste Heiztechnik vorhanden. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

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

Hinweis: Der Energieausweis ist vorläufig. Der finale Energieausweis wird nach Fertigstellung der Immobilie nachgereicht.

Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

??????? ???????: 25196032 - 49377 Vechta

?????????????? ??? ????????

- * Neubau/Erstbezug
- * Einbauküche (bereits im Mietpreis enthalten)
- * Neueste Heiztechnik dank leistungsstarker Luftwärmepumpe
- * Attraktive Grundrissgestaltung
- * Fußbodenheizung
- * Bodentiefe Fenster
- * Elektrische Jalousien
- * Tageslichtbad mit Dusche
- * Gäste-WC
- * Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- * Terrasse und eigener Gartenanteil
- * Fahrrad-Garage zur gemeinsamen Nutzung
- * Stellplatz (Freiplatz)
- * Verfügbar ab 01.09.2025

??????? ?????????: 25196032 - 49377 Vechta

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in der Kreisstadt Vechta am Rande des Stadtteils Welp. Das Stadtzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten, die Universität, Schulen und Kindergärten sind in nur wenigen Minuten ideal erreichbar. Zudem befinden sich der Füchteler Wald, das Naturbad Toncoole sowie der Golfclub Vechta-Welp in unmittelbarer Nähe und bieten ein vielseitiges Freizeitangebot. Durch die geplante, hochwertige Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sowie einem Doppelhaus wird die Attraktivität dieses Standorts weiter zunehmen.

Vechta ist für seinen gesunden Mix aus grüner Natur und attraktiven Freizeitangeboten bekannt, was sich auch in städtischen Prämierungen widerspiegelt. So wurde Vechta bereits in den Wettbewerben "Grün in der Stadt", "Familienfreundliche Gemeinde" und "Pferdefreundliche Gemeinde" als Sieger ausgezeichnet. Trotz seiner ländlichen Prägung ist Vechta aber auch einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte im Nordwesten des Landes. "Global Player" sind hier ebenso zu Hause wie traditionelle Handwerksbetriebe, innovative Dienstleistungsunternehmen, lebendiger Einzelhandel oder Forscher und Entwickler. Ferner hat sich Vechta auch als Bildungsstandort etabliert und bietet gleich zwei Hochschuleinrichtungen: die Universität Vechta und die Private Fachhochschule für Wirtschaft und Technik mit Berufsakademie. Eine dank NordWestBahn und der Nähe zur Autobahn A1 optimale Verkehrsanbindung sowie eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen runden die Attraktivität Vechtas ab und machen die Kreisstadt insgesamt zu einem sehr gefragten Wohn- und Lebensmittelpunkt.

??????? ?????????: 25196032 - 49377 Vechta

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 19.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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.

???????? ??????????: 25196032 - 49377 Vechta

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com