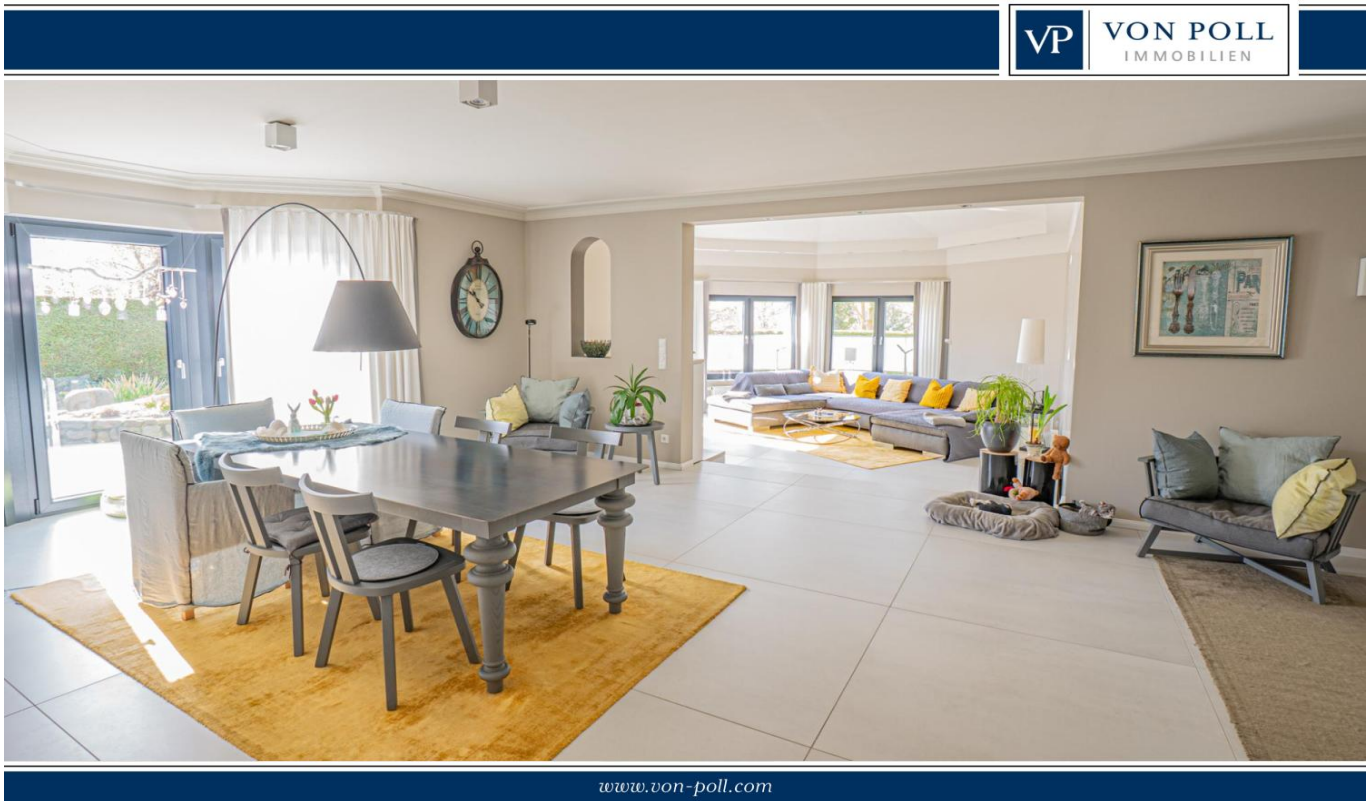
Neuenkirchen-Vörden

Moderner Wohn-Traum für die ganze Familie: Zweiparteienhaus in gefragter Lage

??????? ????????: 25196009



???? ??????: 629.000 EUR • ?????????: ca. 256 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 937 m²

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ??? ?????

??????? ????????	25196009
?????????	ca. 256 m²
???????	8
????????? ??? ????????	6
????????	3
???? ??????????	1996
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	629.000 EUR
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

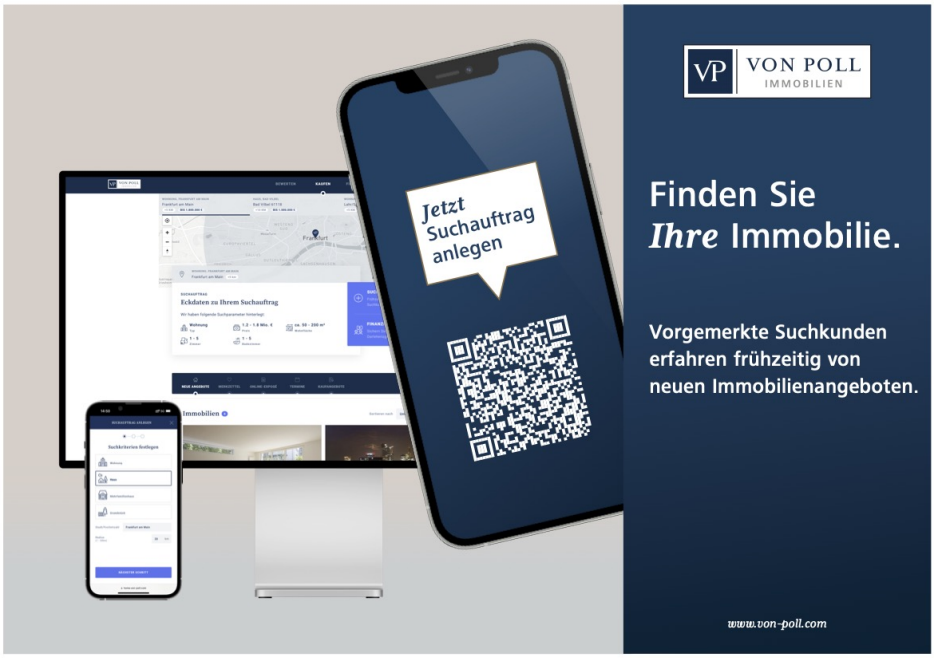
?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.05.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	143.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1996

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ???????



??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ???????

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ???????

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

?? ???????

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

In einer gefragten und überaus gepflegten Wohngegend von Neuenkirchen-Vörden erwartet Sie dieses eindrucksvolle Zweifamilienhaus auf einem sonnigen, nach Süden ausgerichteten Eigentumsgrundstück mit ca. 937?m² 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. 166?m² 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. 90?m² 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!

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

* 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

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

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.

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

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 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.

??????? ????????: 25196009 - 49434 Neuenkirchen-Vörden

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

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

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