

Dinklage

# Charmantes Wohnhaus mit Einliegerwohnung in sehr gefragter Lage

????????? ??????????: 25196021



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 179 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.417 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

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

???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ??? ??????

???????? ??????????	25196021	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 179 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????	????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1952	????????????	????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ????????????

???????? ?????????: 25196021 - 49413 Dinklage

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	329.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.06.2035	????????????? ???????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1952

???????? ????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ????????



???????? ?????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ?????????



???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ?????????



???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ?????????



???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

?? ?????????



VON POLL  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
4. höchste Kundenzufriedenheit im Markt für Top 40 Immobilienmakler & Makleragenturen  
Ausgabe 03/2025

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
www.von-poll.com

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Team Digital Transformation  
03/2025  
für mittelgroße Unternehmen

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

??????? ????????: 25196021 - 49413 Dinklage

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

In zentraler, ruhiger und sehr gefragter Lage von Dinklage erwartet Sie hier ein massiv erbautes Wohnhaus auf einem schön angelegten, ca. 1.417 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet aufgrund ihres großen Grundstücks und der vorhandenen Einliegerwohnung vielfältige Möglichkeiten. Ursprünglich ca. im Jahr 1952 als Einfamilienhaus erbaut, wurde die Immobilie ca. im Jahr 1980 durch einen kleinen Anbau erweitert und wird seitdem als Zweiparteienhaus genutzt. Im Erdgeschoss der Hauptwohneinheit befinden sich ein geräumiger Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, ein Hauswirtschaftsraum, eine Waschküche sowie ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss bietet die Immobilie bis zu vier Schlafräume, einen Abstellraum sowie ein weiteres Gäste-WC. Die Immobilie ist außerdem mit einem Raum unterkellert und bietet daher zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Das gesamte Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch seinen überdurchschnittlich guten Erhaltungszustand. Einen weiteren Pluspunkt stellt die separate, seitlich hinter dem Haus vorhandene Einliegerwohnung mit ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche dar, die derzeit zuverlässig vermietet ist. Sie verfügt über einen separaten, seitlich gelegenen Eingang. Abgerundet wird die Immobilie außerdem durch eine massiv erbaute Garage, eine große, überdachte Terrasse, einen kleinen Schuppen sowie durch einen schön angelegten und überdurchschnittlich großen Gartenbereich. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweise: Eine vollständige Wohnflächenberechnung liegt noch nicht vor, ist aber in Arbeit. Die bisherigen Angaben basieren auf uns mitgeteilten Informationen und Unterlagen aus der Bauakte.

??????? ???????: 25196021 - 49413 Dinklage

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

- \* Zentrale Lage
- \* Separate Einliegerwohnung (derzeit vermietet)
- \* Zwei Gäste-WCs
- \* Bad mit Wanne
- \* Teilunterkellerung
- \* Überdachte Terrasse
- \* Kleiner Schuppen
- \* Garage und Freiplätze vorhanden
- \* Schön angelegter Gartenbereich

??????? ???????: 25196021 - 49413 Dinklage

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

Diese Immobilie befindet sich in hervorragender Zentrums- lage der Dinklager Innenstadt. Beliebte Gastronomien und erfolgreiche Einzelhändler befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die wirtschaftlich gut aufgestellte Stadt Dinklage ist für ihre historischen und geschichtsträchtigen Bauwerke bekannt. Allen voran für die in wunderschöner Alleinlage stehende "Burg Dinklage" aus dem 15. Jahrhundert. Als größte Wasserburg im Oldenburger Münsterland beheimatet sie heute ein Benediktinerinnen-Kloster und lockt täglich zahlreiche Ausflugsgäste an, die den schön angelegten Burgwald und seine Umgebung für Spaziergänge oder Fahrradtouren nutzen. Darüber hinaus ist Dinklage für sein breites Freizeitangebot und die familienorientierte Infrastruktur bekannt, die neben Schulen und Kindergärten auch ein altersgruppenspezifisches und in der Region nahezu einzigartiges Sportangebot umfasst. Nicht zuletzt trägt schließlich die ideale Anbindung an die Autobahn A1 zur hohen Attraktivität Dinklages bei, die eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gewährleistet. Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Siedlungslage der historischen Stadt Dinklage. Dinklage zählt zu den schönsten Städten des Oldenburger Münsterlandes und ist durch einen regen Zuzug geprägt. Dinklage ist für seine zahlreichen historischen und geschichtsträchtigen Bauwerke bekannt. Allen voran für die in wunderschöner Alleinlage stehende "Burg Dinklage" aus dem 15. Jahrhundert. Als größte Wasserburg im Oldenburger Münsterland beheimatet sie heute ein Benediktinerinnen-Kloster und lockt täglich zahlreiche Ausflugsgäste an, die den schön angelegten Burgwald und seine Umgebung für herrliche Spaziergänge oder Fahrradtouren nutzen. Darüber hinaus ist Dinklage für sein breites Freizeitangebot und die familienorientierte Infrastruktur bekannt, die neben Schulen und Kindergärten auch ein altersgruppenspezifisches und in der Region nahezu einzigartiges Sportangebot umfasst. Nicht zuletzt trägt schließlich die ideale Anbindung an die Autobahn A1 zur hohen Attraktivität Dinklages bei, die eine schnelle Erreichbarkeit der Großstädte Osnabrück, Oldenburg und Bremen gewährleistet.

??????? ?????????: 25196021 - 49413 Dinklage

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 329.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25196021 - 49413 Dinklage

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

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

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)

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

---

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