

Holdorf

Attraktives Zweifamilienhaus mit viel Potential

Objektnummer: 22196040



www.von-poll.com

WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.925 m²

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	22196040
Wohnfläche	ca. 185 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1939
Stellplatz	5 x Freiplatz, 4 x Garage

Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 124 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Jetzt
Suchauftrag
anlegen

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

MONEY
HÖCHSTE
KUNDEN-
ZUFRIEDENHEIT
VON POLL IMMOBILIEN
7 weitere Anbieter
erhalten die Note Sehr Gut
im Top-20 Immobilienmakler
in Deutschland
Ausgabe 9/2022

VP
Best-Immobilienmakler
2021
★★★★★
TOP 200
Immobilienmakler in Europa
VON POLL IMMOBILIEN
VECHTA

FOCUS
TOP
NATIONALER
ARBEITGEBER
2022
REKORDANZAHL AN
BERATUNGSPARTNER
FRICT / FRIED

Unverbindliche
Immobilienbewertung
Professionelle
Vermarktung
Premium-
Service

Maklerkompetenz in Ihrer Region

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Ein erster Eindruck

In optimaler Lage eines Holdorfer Gewerbegebiets präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus mit Entwicklungspotential auf einem ca. 1.925 m² großen Grundstück. Finden Sie hier mit Ihrem kleinen oder größeren Gewerbebetrieb einen optimalen Standort und nutzen Sie dabei auch die bereits ideal vorhandenen Wohnmöglichkeiten. Letztere umfassen eine Erd- und eine Dachgeschosswohnung, die über vollständig getrennte Eingänge zugänglich und erst vor Kurzem umfangreich saniert worden sind. Die ca. 80 m² große Erdgeschosswohnung verfügt über zwei Schlafräume. Des Weiteren sind ein Abstellraum und eine südwestlich ausgerichtete Terrasse vorhanden. Die etwas kleinere Dachgeschosswohnung verfügt neben einem stilvollen Bad und einer modernen Küche ebenfalls über zwei Schlafräume. Zudem wäre eine Erweiterung beider Wohneinheiten um insgesamt ca. 40 m² Wohnfläche möglich. Eine umfangreiche Sanierung der Immobilie fand im Jahr 2018 statt. Im Zuge dessen wurde im Wohnbereich die Elektrik vollständig sowie die Kalt-/Warmwasserleitung teilweise erneuert. Zudem erfolgte der Einbau einer neuen Eingangstür und die Modernisierung der Bodenbeläge und Wände im Wohnbereich. Des Weiteren fand der Einbau mehrerer neuer Fenster sowie eine Erneuerung des Balkons und der Terrasse statt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie zu beraten! Hinweise: Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor. Zudem sind offizielle Grundrisse und Wohnflächenberechnungen nicht vollständig vorhanden, die Angaben basieren auf uns mitgeteilten Informationen und Unterlagen. Genauere Details werden nachgereicht.

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Ausstattung und Details

- * Attraktive Lage im Gewerbegebiet von Holdorf
- * Ca. 1.925 m² großes Eigentumsgrundstück
- * Optimale Kombinationsmöglichkeiten von Wohnen und Gewerbe
- * Umfangreiche Nutzfläche vorhanden
- * Wohnungen jeweils mit Terrasse (EG) bzw. Balkon (DG)
- * Separater Eingang zum Dachgeschoss
- * Gas-Heizung
- * 4 Garagen
- * Erdgeschosswohnung vermietet, Dachgeschosswohnung bereits frei

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in noch relativ zentraler Lage der ca. 7.000 Einwohner zählenden Gemeinde Holdorf. Einkaufsmöglichkeiten sowie der Heidesee als wunderbares Ausflugsziel sind innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Holdorf selbst befindet sich im Süden des Landkreises Vechta und sieht sich daher noch als Teil des unweit gelegenen und sehr reizvollen Erholungsgebietes der Dammer Berge. Dementsprechend laden die Seen, Wälder und Moore der Umgebung zu zahlreichen Ausflügen ein. Zugleich verfügt Holdorf trotz der relativ geringen Einwohnerzahl über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Abgerundet wird die Attraktivität durch die sehr gute Verkehrsanbindung. So lassen sich beispielsweise die nächsten Großstädte Oldenburg, Bremen und Osnabrück problemlos über die sogenannte "Hansalinie" der A1, die Bundesstraße B214 oder auch die NordWest-Bahn erreichen.

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22196040 - 49451 Holdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6 Vechta
E-Mail: vechta@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com