

Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

# Viel Potential auf großem Grundstück - Sanierung oder Neubebauung

Objektnummer: 25196026



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 905 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

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

Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25196026      |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1965          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC                                                        |

Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Die Immobilie

The advertisement features four female staff members of VON POLL IMMOBILIEN. Above them is the company logo. Below them are several awards: 'MONEY HÖCHSTE ZUFRIEDENHEIT', 'FOCUS TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025', 'FAZ INSTITUT DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER', and a circular seal stating 'Unverbindliche Immobilienbewertung', 'Professionelle Vermarktung', and 'Premium-Service'. The text 'Maklerkompetenz in Ihrer Region' is prominently displayed. At the bottom, contact information for Dr. Lucie Lotzkat is provided.

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](mailto:vechta@von-poll.com)

**Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)**

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Wohnsiedlungslage des Steinfelder Ortsteils Mühlen erwartet Sie dieses solide Einfamilienhaus mit zweckmäßiger Raumaufteilung. Ein Zuhause, das noch viele Gestaltungsmöglichkeiten bereithält. Mit dem überdurchschnittlich großen Garten auf dem insgesamt ca. 905 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück lassen sich hier bei Bedarf weitere Gestaltungsideen umsetzen. Bei einer Neubebauung wäre gemäß aktuellem Bebauungsplan der Bau eines Mehrparteienhauses mit zwei Vollgeschossen möglich. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,4, die GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 0,8. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist durch den B-Plan nicht beschränkt. Die Immobilie selbst verfügt auf einer derzeit ebenerdigen Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> über bis zu vier Schlafzimmer, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Bad. Ebenso wäre das Dachgeschoss der Immobilie ausbaubar. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert, ist aber dennoch in einigen Bereichen sanierungsbedürftig. Wir beraten Sie gern zu allen weiteren Details und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Hinweise: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor. Die Bauakte sowie ein Grundriss sind bereits angefordert.

Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Ausstattung und Details

- \* Überdurchschnittlich großes Grundstück
- \* Bei Abriss auch mit Mehrparteienhaus bebaubar
- \* B-Plan vorhanden, 2 Vollgeschosse, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
- \* Immobilie mit ausbaubarem Dachboden
- \* Teilweise modernisiert (Heizung, Fenster, Bodenbeläge, Heizkörper)

Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in im Ortsteil Mühlen, der zu der ca. 9.500 Einwohner zählenden Gemeinde Steinfeld gehört. Das Ortszentrum und Einkaufs, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind von hier ebenso gut erreichbar wie idyllische Spazier- und Radwanderwege. Steinfeld befindet sich im Zentrum des Landkreises Vechta und ist für seine reitsportlichen Aktivitäten auch über die Regionalgrenzen hinaus bekannt. Zugleich verfügt der Ort trotz der relativ geringen Einwohnerzahl über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen. Abgerundet wird die Attraktivität durch die sehr gute Verkehrsanbindung (Autobahn A1, Abfahrt Holdorf). So lassen sich beispielsweise die nächsten Großstädte Osnabrück, Oldenburg oder Bremen problemlos erreichen. Dank eines eigenen Bahnhofs ist über die NordWest-Bahn zudem auch eine sehr gute Zuganbindung vorhanden.

Objektnummer: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## 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: 25196026 - 49439 Steinfeld (Oldenburg) / Mühlen (Oldenburg)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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