

Quakenbrück

# Einzigartiges Einfamilienhaus mit luxuriöser Ausstattung

Objektnummer: 24196028



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

KAUFPREIS: 939.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.960 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

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

Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Auf einen Blick

Objektnummer	24196028	Kaufpreis	939.000 EUR
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1996		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie





Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Die Immobilie



**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)



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Auszeichnungen erhalten die Note Sehr Gut für Top 20 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 02/2023

**VP**  
Beste Immobilienfirma 2023  
★★★★★  
TOP 2023  
TOP 2023  
Immobilienfirma in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Vechta

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

Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Ein erster Eindruck

In wunderbar ruhiger Sackgassen- und Feldrandlage erwartet Sie diese lichtdurchflutete und sehr hochwertig ausgestattete Immobilie auf einem rund 1.960 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück. Der idyllische Außenbereich und die ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Ihnen und Ihrer Familie Wohlgefühlkomfort auf allerhöchstem Niveau. Bereits auf den ersten Blick begeistert die Immobilie durch eine perfekte Weite, Eleganz und ein ganz besonderes Raumgefühl. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer praktischen Garderobe und einem Gäste-WC, welches den Eingangsbereich perfekt ergänzt. Highlight im Erdgeschoss ist insbesondere der große Wohn- und Essraum mit gemütlichem Kaminbereich, der dank bodentiefer Fenster einen nahtlosen Übergang zum Außenbereich ermöglicht. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über eine stilvolle Küche, über ein Büro sowie über einen Hauswirtschaftsraum. Die mittig gelegene, stilvolle Marmortreppe führt sie in das Obergeschoss, bei dem die geschickte Trennung von Eltern- und Kinderbereich hervorzuheben ist. Das geräumige Elternschlafzimmer verfügt über ein helles Bad-en-suite, ein angrenzendes Ankleidezimmer sowie über einen eigenen Balkon. Zusätzlicher Stauraum befindet sich auf dem Spitzboden. Die Immobilie überzeugt nicht zuletzt auch aus energetischer Sicht. Das Haus verfügt über eine leistungsstarke PV-Anlage (10 kWp) mit Speicher (12 kW) zur nachhaltigen Energiegewinnung und Reduzierung der Betriebskosten sowie über eine neue, noch anzuschließende Erdwärmepumpe. Eine geräumige Doppelgarage mit angrenzendem Geräteraum schafft Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und begeistern Sie im Anschluss gerne in einem Besichtigungstermin.



Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Ausstattung und Details

- \* Ruhige Sackgassen- und Feldrandlage
- \* Luxuriöse Ausstattung
- \* Stilvolle Einbauküche
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie in den Bädern
- \* Kaminofen
- \* Leitungsstarke PV-Anlage
- \* Erdwärme auf Wunsch vorhanden
- \* Garagengebäude mit Geräteraum

Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher und dennoch ruhiger Sackgassen- und Feldrandlage der zum Kreis Osnabrück zählenden Stadt Quakenbrück, die Verwaltungssitz der Samtgemeinde Artland ist und mit seinen über 13.000 Einwohnern den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt zwischen dem Oldenburger Münsterland und dem Osnabrücker Nordland darstellt. Der als "Brücke über das bebende Sumpfland" übersetzte Stadtname beschreibt das durch Moore, weite Felder und alte Baumbestände geprägte Umland, das zu ausgiebigen Radtouren, langen Wanderungen und idyllischen Reitausflügen einlädt. Inmitten dieser Landschaft ermöglicht Quakenbrück ein zugleich naturnahes und städtisches Wohnen, mit allen Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Hierzu zählt auch ein breites Sportangebot, das von den klassischen Sportarten wie Tennis bis hin zu ausgefallenen Betätigungen wie Angeln oder Segelfliegen reicht. Wer dennoch nicht auf ein gewisses Großstadtflair verzichten möchte, ist dank der NordWestBahn und der unweit gelegenen Autobahn A1 auch schnell in Osnabrück, Oldenburg oder Bremen.

Objektnummer: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
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)