

Ankum

# Einfamilienhaus mit exklusivem Wohngefühl

Objektnummer: 24196033



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

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 376 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

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

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24196033                  |
| Wohnfläche    | ca. 376 m <sup>2</sup>    |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 7.5                       |
| Schlafzimmer  | 5.5                       |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 1969                      |
| Stellplatz    | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 629.000 EUR   |
| Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2003  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                |                             |                             |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 433.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 20.06.2034     | Energie-<br>Effizienzklasse | H                           |
| Befuerung                     | Öl             |                             |                             |

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196033 - 49577 Anikum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
***Ihre*** Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Die Immobilie



### 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







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: 24196033 - 49577 Ankum

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Einfamilienhaus im malerischen Erholungsort Ankum präsentiert sich auf einem ca. 1.700 m<sup>2</sup> großem Eigentumsgrundstück. Hier lassen sich Wohnen und Arbeiten gut vereinbaren. Der große Garten lädt zum idyllischen Verweilen, aber auch zum Rumtollen oder Fußballspielen ein. Die Wohnfläche von ca. 376 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen. Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einem exklusiven Grundriss mit idealen Zimmergrößen und einer überdurchschnittlichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Zum einen können Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und anschließender Küche besuchen und zum anderen gehen Sie durch die Bibliothek in das Elternschlafzimmer mit hochwertigem Bad-en-Suite. Im Obergeschoss warten weitere fünf verschiedenen große Zimmer auf Ihre Wohnideen. Von Kinderzimmer bis Büro ist alles möglich. Dort finden Sie auch zwei Badezimmer, eins davon mit einem separaten WC. Abgerundet wird die Immobilie durch eine massiv erbaute Doppelgarage mit elektrischem Tor und angrenzendem Abstell- und Hauswirtschaftsraum. Darunter befindet sich der unterkellerte Bereich des Hauses. Eine große Freifläche mit weiteren Parkmöglichkeiten steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Diese großzügige Immobilie eignet sich zudem auch wunderbar für Unternehmer, die ihr Gewerbe und ihren privaten Haushalt verbinden möchten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Alles zum Standort

Ankum ist ein attraktiver, staatlich anerkannter Erholungsort. Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage der ca. 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde, die Teil der Samtgemeinde Bersenbrück ist. Familien schätzen Ankum wegen des ländlichen Charakters bei gleichzeitig guter Infrastruktur aus Kindergärten, Grundschule, Oberschule und weiterführenden Schulen im nahen Umkreis, gut strukturierten und ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten und einer ärztlichen Grundversorgung. Zudem bietet Ankum viele Freizeitangebote wie eine moderne Schwimmhalle, eine einladende Golfanlage, Tennisplätze, eine hervorragende Reitsportanlage sowie einen aktiven Sportverein. Desweiteren bietet Ankum über ein stetig gewachsenes kultureles Leben. Zahlreiche gut besuchte Restaurants befinden sich in erreichbarer Nähe. Darüber hinaus ist die Stadt Osnabrück von hier aus gut und problemlos erreichbar, ob mit dem Auto, dem Bus oder der Bahn, die Verkehrsanbindung ist modern ausgebaut.

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 433.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

Objektnummer: 24196033 - 49577 Ankum

## 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)