

Haselünne

# Wunderschönes Herrenhaus mit großem, grünen Garten in Haselünne

Objektnummer: 24388018



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

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 333 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

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

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Auf einen Blick

Objektnummer	24388018
Wohnfläche	ca. 333 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1950

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	234.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie





Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Die Immobilie



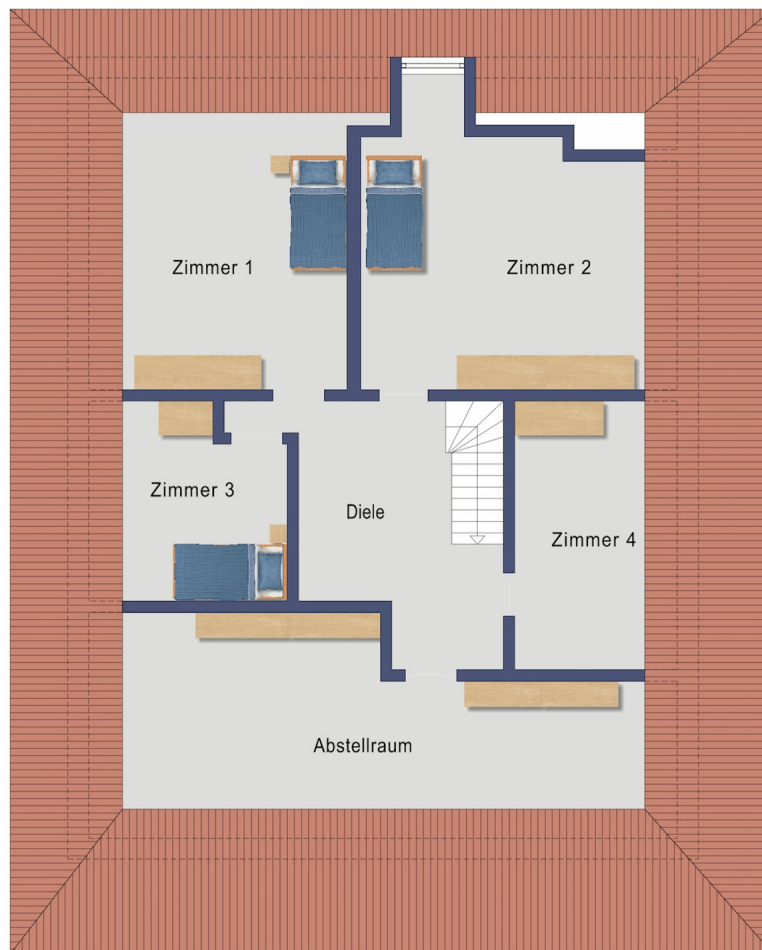
Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Herrenhaus steht, von großem alten Baumbestand umgeben, am Rande von Haselünne, nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt. Die Immobilie bietet Ihnen auf ca. 333 m<sup>2</sup> über drei Etagen viel Platz für Sie, Ihre Familie und Gäste. Das ca. 2.000 m<sup>2</sup> große, parkähnliche Grundstück ist mit vielen Pflanzen umschlossen und bietet einen eigenen Teich mit Wasserfall. Sie betreten die Immobilie durch den Haupteingang oder die Küche. Alle Räume verfügen über extra hohe Decken, sodass sich die Zimmer noch großzügiger anfühlen. Der Flur verbindet alle Räume des Erdgeschosses miteinander und mündet in das Kaminzimmer, mit Blick in den Garten. Sie finden hier ein großes und helles Wohnzimmer, mit einem abtrennbarem Teil, ideal um als Ess- oder Arbeitszimmer genutzt werden zu können. Ein Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite ermöglicht ebenerdiges Wohnen. Das separate Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab. Über die massive Eichenholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im Obergeschoss finden Sie insgesamt vier Zimmer, die ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer dienen. Von einem der Zimmer gelangen Sie auf die große Dachterrasse mit Blick in den Garten. Ein marmor-gefließtes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne Das Dachgeschoss bietet 4 weitere Zimmer und einen Abstellraum. Ihre PKW stellen Sie trocken und sicher auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz ab und gelangen von hier durch den Keller trockenen Fußes ins Haus. Weitere Stellplätze sind auf dem Hof gegeben.

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Ausstattung und Details

- offener Kamin
- Eichenholztreppe
- Eichenholzdielen, Marmorfußboden, Fliesen
- 3 m hohe Räume
- Marmor-Tageslichtbad im 1. OG
- Tageslichtbad im 2. OG
- Marmor-Gäste-WC im EG
- massive Eichentüren
- Tiefgarage
- Dachterrasse
- nicht einsehbares Grundstück
- parkähnlicher Garten
- Teich
- Wasserfall
- eigener Brunnen

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Alles zum Standort

Haselünne zählt zu den ältesten Städten im Emsland und liegt zentralen Teil des Landes am Fluss Hase. Etwa 13.400 Einwohner leben hier. Durch die Lage an der B 213 und B 402 (Europa-Straße 233) und die Nähe zur A 31 verfügt die alte Korn- und Hansestadt über eine sehr gute Anbindung an das Fernstraßennetz. Zu Haselünne gehören 15 umliegende Ortschaften. Haselünne grenzt im Norden an die Samtgemeinde Sögel, im Osten an die Samtgemeinde Herzlake, im Süden an die Samtgemeinde Lengerich und die Gemeinde Geeste und im Westen an die Stadt Meppen. In 15 Kilometer Entfernung liegt die Kreisstadt Meppen, etwa 20 Kilometer entfernt die Stadt Lingen, welche über einen Bahnanschluss verfügen. Vor Ort gibt es allgemeinbildende Schulen, Krankenhäuser und Grundversorgungseinrichtungen Die von Wald und dem Erholungsgebiet „Wacholderhain“ umgebene Stadt bietet einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Objektnummer: 24388018 - 49740 Haselünne

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 234.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24388018 - 49740 Haselünne

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Hagemann

---

Castellstraße 6 Emsland  
E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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