

Ankum

# Perfekte Kombination: Anspruchsvolles Wohnen mit Gewerbemöglichkeit

????????? ??????????: 24196037



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

???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 2.348 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ?????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ??? ??????

???????? ?????????	24196037	????? ???????	579.000 EUR
????????????	ca. 215 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	5	????????????	????????????
??????????	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1996	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ?????????		

???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?????????????? ????????????

??????????	?????????? ???????????
??????????	
????? ????????????	??????



???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????





???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????





???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????



???????? ????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ????????





???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????



???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????



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)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a tablet, and a desktop monitor, all displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a search form with the text 'Suchkriterien festlegen'. The tablet screen shows a map and a search button with the text 'Jetzt Suchauftrag anlegen'. The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.



???????? ????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ????????





???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????





???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????





???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????



**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



???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
11 weitere Anbieter  
erhielten die Note sehr Gut  
im Test: 28 Immobilien-  
makler in Deutschland  
Ausgabe 9/2023

**VP**  
Beste Immobilienmakler  
★★★★★  
2 von 2 Bewertern  
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

??????? ????????: 24196037 - 49577 Ankum

??? ?????? ???????????

Für die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignet sich dieses stilvolle Einfamilienhaus, zu dem eine ca. 115 m<sup>2</sup> große Gewerbehalle gehört. Das Hauptgrundstück mit idyllischem Gartenbereich verfügt über eine Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Das Grundstück der Gewerbehalle ist unmittelbar angrenzend und verfügt über eine Fläche von ca. 848 m<sup>2</sup>. Das Gesamtgrundstück ist vollständig eingezäunt. Das Wohnhaus ist modern ausgestattet und wurde im Jahr 2018 durch einen Anbau erweitert. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Büro, welches optional auch als (Gäste-) Schlafzimmer nutzbar wäre, sowie ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Im Dachgeschoss bietet die Immobilie bis zu vier Schlafzimmer, ein geräumiges Bad mit Dusche und Wanne sowie einen Abstellraum. Eine 9,6 kwp Photovoltaik-Anlage für die Stromerzeugung, eine Wärmepumpe zur Warmwasserunterstützung sowie eine Solaranlage sorgen auch für ein aus energetischer Sicht überaus modernes Wohnen. Die Gewerbehalle wurde im Jahr 2015 erbaut und bietet mit ihren zwei Schiebetoren und dem gepflasterten Boden vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Abgerundet wird die Immobilie außerdem durch eine massiv erbaute Garage mit elektrischem Tor, ein Carport, einen Holzschuppen sowie durch eine mit Echtglas überdachte Terrasse. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

??????? ????????: 24196037 - 49577 Ankum

???????????????? ???? ???????????

- \* Außenbereichslage von Ankum
- \* Einfamilienhaus mit modernem Anbau (ca. 2018)
- \* Einbauküche
- \* Ofen
- \* PV-Anlage (ca. 2016)
- \* Solaranlage mit effizientem Schichtenspeicher (800 Liter)
- \* Wärmepumpe für Warmwasseraufbereitung (ca. 2023)
- \* Glasüberdachte Terrasse
- \* Holzschuppen
- \* Carport
- \* Garage mit elektrischem Tor

???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Außenbereichslage der ca. 7.500 Einwohner zählenden Gemeinde Ankum, die Teil der Samtgemeinde Bersenbrück ist. Familien schätzen Ankum wegen des ländlichen Charakters bei gleichzeitig guter Infrastruktur aus Kindergärten, einer Grundschule, einer Oberschule, ausreichenden Einkaufsmöglichkeiten und einer ärztlichen Grundversorgung. Darüber hinaus ist die Großstadt Osnabrück von hier gut und problemlos erreichbar, mit dem Auto ebenso wie mit dem Bus oder der NordWest-Bahn mit Halt im unweit entfernten Bersenbrück.



??????? ????????: 24196037 - 49577 Ankum

????? ????????????????

**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.

???????? ??????????: 24196037 - 49577 Ankum

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)