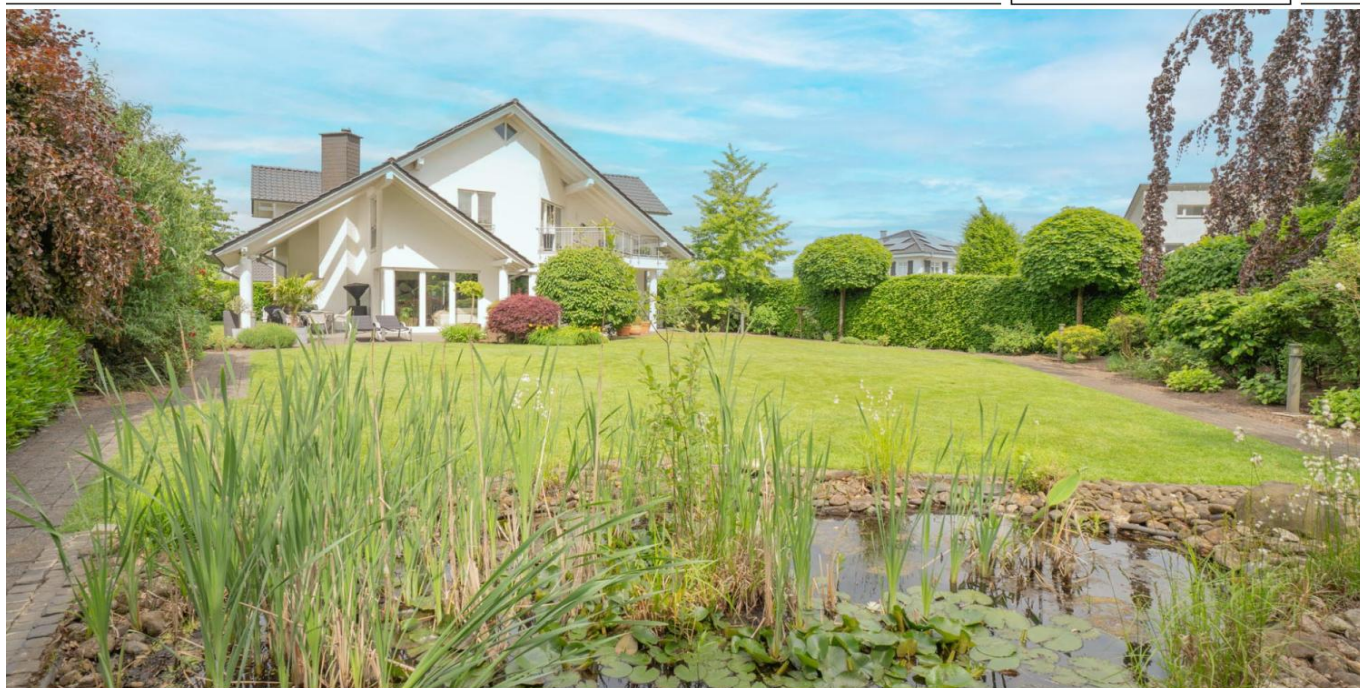


Quakenbrück

# Einzigartiges Wohnen - luxuriöse Ausstattung und Inventar inklusive

VP azonosító: 24196028



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

VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.960 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Áttekintés

VP azonosító	24196028	Vételár	849.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 300 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
FÜRDŐSZOBÁK	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1996	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs		

VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	118.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996



VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan





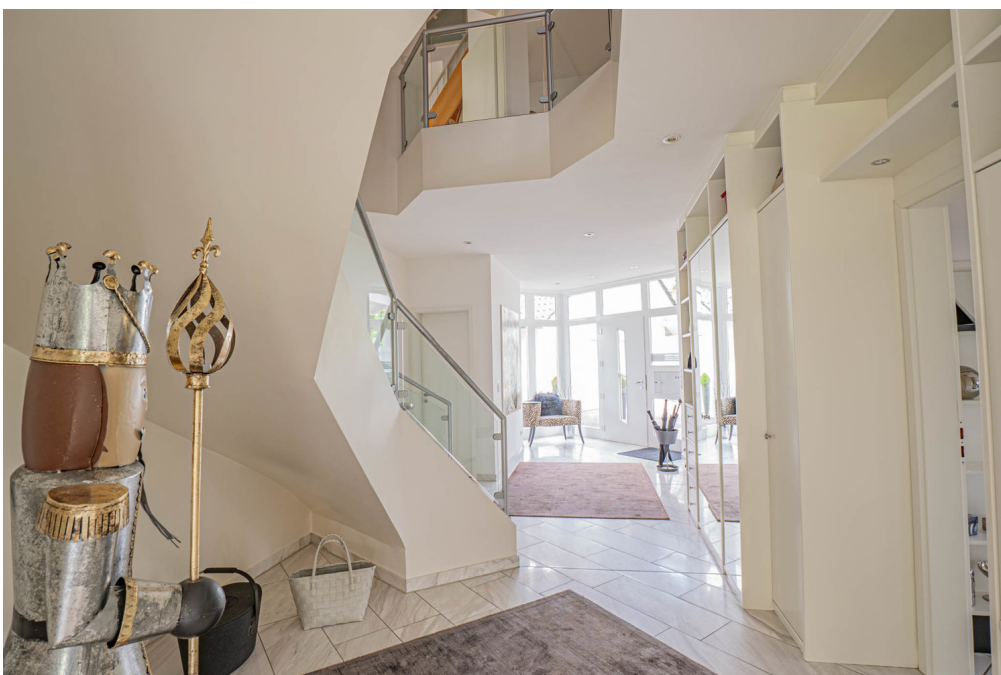
VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan





VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan



VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az ingatlan



**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

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)



VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Az els? benyomás

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. Bereits auf den ersten Blick begeistert die Immobilie durch ihre stilvolle Eleganz, hohe Decken sowie durch ein ganz besonderes Wohlfühl-Ambiente. Der idyllische Außenbereich und die ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Ihnen und Ihrer Familie Wohnkomfort auf allerhöchstem Niveau - und das, wenn Sie mögen, bereits vom ersten Tage an. Denn: Umfangreiches Inventar ist hier bereits im Kaufpreis enthalten. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem erhabenen Eingangsbereich, der perfekt durch eine Garderobe und ein neuwertiges Gäste-WC ergänzt wird. Besonderes Highlight ist jedoch der große Wohn- und Essraum mit gemütlichem Kaminbereich, der dank bodentiefer Fenster einen nahtlosen Übergang zu den Außenanlagen ermöglicht. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über eine stilvolle Küche, über ein Büro sowie über einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum geräumigen Kellergeschoss. Die mittig gelegene, stilvolle Marmortreppe führt Sie in das Dachgeschoss, bei dem die geschickte Trennung von Eltern- und Kinderbereich hervorzuheben ist. Das geräumige Elternschlafzimmer verfügt über ein zeitloses Bad-en-suite, ein angrenzendes Ankleidezimmer sowie über einen eigenen Balkon. Die Kinderzimmer lassen nicht nur die Herzen der Kleinen höher schlagen, denn sie verfügen jeweils über zwei Ebenen, die sich ideal als getrennter Wohn- und Schlafbereich eignen. 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, allerdings noch nicht installierte Erdwärmepumpe. Abgerundet wird die Immobilie durch eine geräumige Doppelgarage mit angrenzendem Geräteraum und vollständigem Dachboden. Sie sind so begeistert wie wir? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme sowie auf einen gemeinsamen Termin in dieser Immobilie, die schon bald Ihr Zuhause werden kann!

VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Részletes felszereltség

- \* Ruhige Sackgassen- und Feldrandlage
- \* Luxuriöse Ausstattung mit zahlreichen, bereits inkludierten Extras
- \* Stilvolle Einbauküche
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie in den Bädern
- \* Innen- und Außenkamin
- \* Außenterrasse mit Heizstrahlern und seitlich schließbaren, elektrischen Jalousien
- \* Kellergeschoss, beheizt, mit Fitnessraum
- \* Leistungsstarke PV-Anlage
- \* Erdwärme auf Wunsch vorhanden
- \* Garagegebäude mit Geräteraum und Dachboden

VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Minden a helyszínr?!

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.



VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24196028 - 49610 Quakenbrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)