

Quakenbrück / Hengelage

# Kernsaniertes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage - KfW 40 EE

Objektnummer: 25196013



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

**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 798 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

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

Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Auf einen Blick

Objektnummer	25196013
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2.5
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuierung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## 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: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## 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)





Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
4. höchste Kundenzufriedenheit im Jahr 2024  
in über 45.000 Immobilien  
Markt & Kundenzufriedenheit  
Ausgabe 03/2025

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber: Team Digital Transformation  
03/2025  
für mittelgroße Unternehmen

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2025 kernsanierte Einfamilienhaus überzeugt durch eine moderne und auch aus energetischer Sicht hochwertige Ausstattung. Dank der zudem beliebten und überaus ruhigen Wohnlage ist die Immobilie damit für Paare oder kleine Familien ideal.

Ursprünglich ca. im Jahr 1964 erbaut, wurde das Haus umfassend kernsaniert, sodass es den heutigen Ansprüchen entspricht und durch seine helle und freundliche Atmosphäre überzeugt.

Auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus angenehmen Wohnkomfort. Das Raumkonzept der Immobilie umfasst einen Wohn- und Essbereich, ein großes Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Büro. Durch die großzügige Aufteilung lässt sich im Wohn- und Essbereich optional ein zusätzliches Zimmer integrieren - ideal als Kinderzimmer. Der Wintergarten schließt sich direkt an den Wohnbereich an und verbindet diesen auf praktische Weise mit dem Garten.

Ein weiteres Merkmal der Immobilie ist die installierte Fußbodenheizung, die in Verbindung mit der Wärmepumpe eine effiziente Heizlösung darstellt.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet mit zwei Kellerräumen Platz für praktischen Stauraum. Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage und ein Carport zur Verfügung.

Das ca. 798 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück bietet mit einem großzügigen Gartenbereich vielfältige Möglichkeiten, den idyllisch eingewachsenen Außenbereich zu nutzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird spätestens mit Fertigstellung der Kernsanierung nachgereicht.

Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Ausstattung und Details

- \* Ruhige Wohnlage
- \* Kernsaniert im KfW 40 EE Standard
- \* Fußbodenheizung
- \* Innenausstattung noch wählbar (z. B. Fußböden, Bad-Ausstattung)
- \* Wärmepumpe
- \* PV - Anlage mit Speicher
- \* Neue Einbauküche (Design noch wählbar; im Kaufpreis enthalten)
- \* Wintergarten
- \* Garage
- \* Carport
- \* Teilunterkellert mit 2 Kellerräumen
- \* Hinweis: Das Exposé enthält zum Teil KI-generierte Bilder.

Objektnummer: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage 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: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Weitere Informationen

**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: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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