

Quakenbrück

Charmantes Zweifamilienhaus in zentrumsnaher Lage

CODE DU BIEN: 26196011



PRIX D'ACHAT: 309.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 688 m²

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26196011
Surface habitable	ca. 178 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3.5
Salles de bains	2
Année de construction	1903
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	309.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

La propriété



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

La propriété



CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

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

AWARDS:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDEN-HEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ANBIETER 2025
- FAZ INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER

Services:

- Unverbindliche Immobilienbewertung
- Professionelle Vermarktung
- Premium-Service

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

Une première impression

Dieses ursprünglich um 1903 errichtete Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 688 m² großen Eigentumsgrundstück in zentraler und dennoch ruhiger Lage. Im Jahr 1993 wurde die Immobilie zu einem Zweifamilienhaus umgebaut und bietet heute vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für das Mehrgenerationenwohnen, zur teilweisen Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Zweifamilienhaus bietet zwei Wohneinheiten, die sich auf das Erdgeschoss und das Dachgeschoss verteilen. Die Erdgeschosswohnung ist derzeit zuverlässig vermietet. Die Dachgeschosswohnung steht aktuell leer und eröffnet damit die Möglichkeit zur Eigennutzung oder Neuvermietung.

Die Erdgeschosswohnung zeichnet sich durch ein flexibles Raumkonzept aus. Neben dem hellen Wohnzimmer steht ein direkt angrenzendes Esszimmer zur Verfügung, das sich ideal auch als Home-Office eignet. Zusätzlich bietet die Ebene 1,5 Schlafräume, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer aufgeteilt werden können. Das Badezimmer ist komfortabel mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzliche Staumöglichkeiten bietet. Die Wohneinheit wurde zuletzt ca. im Jahr 2020 renoviert. In diesem Zuge wurden unter anderem teilweise die Bodenbeläge sowie die Wandtapedzierungen erneuert.

Die Dachgeschosswohnung bietet eine großzügige Wohnatmosphäre. Der angrenzende Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch über eine außenliegende Wendeltreppe erreichbar und bietet einen schönen Blick in den Garten. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Schlafzimmer, die flexibel als Eltern- und Kinderschlaflbereiche genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum rundet das Platzangebot ab. Die Dachgeschosswohnung befindet sich überwiegend im ursprünglichen Ausstattungszustand und ist renovierungsbedürftig. Sie bietet Raum für individuelle Modernisierungen und die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Bereits im Rahmen des Umbaus zum Zweifamilienhaus ca. 1993 erfolgte eine umfassende Sanierung der Immobilie. Dabei wurden unter anderem die Leitungssysteme, die Elektrik, die Bäder sowie teilweise die Fußböden erneuert. Zudem wurden die Fenster größtenteils ausgetauscht; auf der Straßenseite wurden Schallschutzfenster eingebaut. Im Jahr 2020 wurde außerdem die Gasheizung erneuert.

Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Lagermöglichkeiten. Weitere praktische Abstellflächen stehen im Spitzboden zur Verfügung. Der Gartenbereich ist von der Straße aus kaum einsehbar und schafft eine angenehme Privatsphäre. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen geräumigen Carport mit Gliedertor, einen Schuppen sowie eine Werkstatt.

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

Hinweise: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

Détails des commodités

- * Zentrale und ruhige Lage
- * Zwei Wohneinheiten
- * Großzügiger Carport mit Gliedertor
- * Balkon mit Außentreppe
- * Schuppen & Werkstatt
- * Teilunterkellerung

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in zentraler, aber dennoch ruhiger Lage von Quakenbrück. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar und sorgen für ein komfortables Wohnen mit kurzen Wegen. Die charmante Artlandstadt überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität sowie die gelungene Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Umfeld.

Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Banken, Apotheken und Dienstleistungsangeboten befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie weitere medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und gewährleisten eine ausgezeichnete Versorgung.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen bis hin zum Artland-Gymnasium.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Park der Deutschen Einheit, verschiedene Grünanlagen sowie Sport- und Kulturangebote bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen – hier verbinden sich Erholung und Lebensqualität auf ideale Weise.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Bahnhof Quakenbrück ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz. Ergänzt wird dies durch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre besondere Zentralität, die hervorragende Infrastruktur und die hohe Wohnqualität aus. Sie bietet ideale Voraussetzungen für alle, die kurze Wege, eine lebendige Umgebung und gleichzeitig ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26196011 - 49610 Quakenbrück

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com