

Quakenbrück

# Außergewöhnliches Architektenhaus in hervorragender Lage

CODE DU BIEN: 26196006



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

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 327 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.000 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26196006 - 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: 26196006 - 49610 Quakenbrück**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26196006</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 327 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1974</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2023</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>133.90 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>21.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1974</b>

CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchauftrag anlegen". The smartphone is positioned in front of a desktop monitor and a tablet, both displaying real estate search results. The background is a dark blue gradient.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
5. höchste Kundenzufriedenheit im Jahr 14. Kundenzufriedenheit im Kundenzufriedenheitsbarometer 2024  
www.von-poll.com

**FOCUS**  
TOP  
NEUWÄHLTER  
ARBEITGEBER  
2025  
www.von-poll.com

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
IMMOBILIEN  
BÄNDE: VERTRIEBSKONZEPTIONEN  
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

**CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück**

## **Une première impression**

Sie wünschen sich eine Immobilie mit Stil, offenem Wohncharakter und ausreichend Platz, um Wohnen und Arbeiten geschickt zu verbinden – idealerweise auf einem großen, idyllischen Grundstück in unmittelbarer Zentrumsnähe? Dann sind Sie hier genau richtig!

In attraktiver Lage von Quakenbrück befindet sich diese Immobilie auf einem großzügigen, herrlich eingewachsenen, ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit angenehmer Privatsphäre. Die Nähe zur Hase unterstreicht die Attraktivität der Lage.

Über zwei Etagen hinweg erstrecken sich rund 327 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumgefühl schaffen. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Südwest-Ausrichtung, der dank großer Fensterflächen den Blick in den lichtdurchfluteten Garten freigibt. Ein ehemaliger Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna und Dusche könnte auf dieser Ebene wieder reaktiviert werden und einen privaten Ort der Erholung schaffen, während ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum zusätzlichen Komfort bieten. Im Dachgeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer, eine offene Galerie mit besonderem Charme sowie zwei Bäder.

Die großzügige Konzeption des Hauses eröffnet zudem ideale Möglichkeiten, Wohnen und berufliche Tätigkeit harmonisch miteinander zu verbinden. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen und weitere Stellflächen im weitläufigen Hof zur Verfügung.

Erwähnenswert sind auch die erst im Jahr 2023 durchgeführten Modernisierungsarbeiten, zu denen insbesondere die vollständig erneuerte Heizungsanlage sowie der Austausch der Bodenbeläge im Dachgeschoss zählen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

**Hinweis:** Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

**CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück**

## **Détails des commodités**

- \* Grundstück in bevorzugtem Wohngebiet mit bester Nachbarschaft
- \* Vollständig erneuerte Heizungsanlage
- \* Erneuerte Bodenbeläge im Dachgeschoss
- \* Innen- und Außenkamin
- \* Großzügige Zimmergrößen
- \* Reaktivierbares Schwimmbad mit Sauna
- \* Vollständig eingezäunter Garten
- \* Zwei Garagen
- \* Schaffung eines zweiten Straßenzugangs/Eingangsbereichs möglich (bspw. für die gemischt wohn-gewerbliche Nutzung)

**CODE DU BIEN: 26196006 - 49610 Quakenbrück**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, natur- und zugleich zentrumsnaher Lage der zum Kreis Osnabrück zählenden Stadt Quakenbrück, die Verwaltungssitz der Samtgemeinde Artland ist und mit seinen knapp 14.000 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.

**CODE DU BIEN: 26196006 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26196006 - 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](mailto:vechta@von-poll.com)**

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

---

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