

**Lotte**

# Votre nouvelle maison à Lotte – une maison spacieuse avec cheminée, sauna et terrasse ensoleillée

---

**CODE DU BIEN: 2518370**

---



---

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m<sup>2</sup>**

---

**CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte**

- 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: 2518370 - 49504 Lotte**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |  |
|------------------------|------------------------|------------------------------|--|
| CODE DU BIEN           | 2518370                | Prix d'achat                 | 499.000 EUR  |
| Surface habitable      | ca. 160 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle  |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Pièces                 | 7                      | État de la propriété         | Bon état   |
| Chambres à coucher     | 5                      | Technique de construction    | massif   |
| Salles de bains        | 3                      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction  | 1962                   |                              |  |
| Place de stationnement | 2 x Garage             |                              |  |

**CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte**

## Informations énergétiques

|  |                     |   |                             |
|--|---------------------|---|-----------------------------|
| Chauffage                                  | Huile               | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 31.08.2035          | Consommation d'énergie                                | 294.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Source d'alimentation                      | Combustible liquide | Classement énergétique                                | H                           |
|  |                     | Année de construction selon le certificat énergétique | 1961                        |

CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte

## La propriété



**CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte**

## Une première impression

Cette spacieuse maison, située sur un terrain bien entretenu dans un quartier calme de Lotte, offre de beaux volumes et une grande flexibilité d'aménagement sur trois niveaux – idéale pour les familles, les couples en quête d'espace supplémentaire ou les familles multigénérationnelles. Elle comprend sept pièces, dont cinq chambres pouvant servir de suite parentale, de chambres d'enfants, de chambres d'amis ou de bureaux, selon vos besoins. Le rez-de-chaussée dispose d'un vaste séjour/salle à manger avec cheminée, créant une ambiance chaleureuse. De grandes fenêtres baignent la maison de lumière naturelle et s'ouvrent directement sur une terrasse ensoleillée – parfaite pour se détendre ou recevoir. Ce niveau comprend également une chambre et une salle de bains avec baignoire. À l'étage, vous trouverez une chambre avec dressing attenant et accès au balcon exposé sud, deux autres chambres et une salle de bains moderne avec sauna – un véritable havre de paix ! La configuration actuelle permet de recréer facilement quatre chambres séparées. Le grenier partiellement aménagé offre une salle de bains supplémentaire avec douche et est idéal pour accueillir des invités, se consacrer à un loisir ou créer un espace de détente supplémentaire. Au sous-sol, vous trouverez un vaste espace de vie aménagé, à proximité du système de chauffage, comprenant un atelier, une salle de repassage et des espaces de rangement pratiques. L'extérieur est tout simplement parfait : une grande terrasse, un jardin paysager soigné avec un bassin et une serre, ainsi qu'une véranda aménagée dans l'ancien pool house vous invitent à la détente et aux plaisirs du plein air. Le bassin de la piscine d'origine est toujours en place et peut être remis en service si vous le souhaitez. Un garage double avec un bar et des toilettes séparées, ainsi que des places de parking supplémentaires devant la maison, complètent ce bien. L'emplacement allie tranquillité et excellentes infrastructures : commerces, médecins, crèches et écoles sont accessibles à pied, et grâce à un bon réseau de transports en commun, les déplacements domicile-travail sont également facilités. Une maison de charme offrant de beaux volumes et d'innombrables possibilités – venez la découvrir !

**CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte**

## Détails des commodités

Besonderheiten im Überblick:

Vielseitige Nutzung – geeignet als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus  
Großzügiger Kamin im Wohnbereich  
Moderne Sauna mit Fußbad im Obergeschoss  
Balkon mit Mittagssonne  
Terrasse, Wintergarten und liebevoll angelegter Garten  
Doppelgarage mit integrierter Theke und WC  
Eigentumsgrundstück in attraktiver Lage  
Poolhaus mit Wintergarten-Charakter  
Ursprüngliches Schwimmbecken weiterhin vorhanden  
Kleiner Gartenteich und Gewächshaus  
Viel Stauraum durch Vollkeller mit Werkstatt, Abstellflächen und separatem Bügelzimmer  
Flexible Grundrissgestaltung – bis zu fünf Schlafzimmer individuell nutzbar  
Zusätzliche Außenstellplätze

**CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte**

## Tout sur l'emplacement

Alt-Lotte: Familienfreundlich, vernetzt und lebendig

### Familienleben & Infrastruktur

Alt-Lotte zählt zu den familienfreundlichsten Orten im Tecklenburger Land. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Versorgung: Es gibt insgesamt neun Kindergärten, darunter das Kinderland Familienzentrum, das Kinder von der Geburt bis zur Einschulung betreut. Für die Grundschulbildung stehen offene Ganztagsgrundschulen in allen Ortsteilen – auch in Alt-Lotte – zur Verfügung. In Wersen, nur einen Steinwurf entfernt, befindet sich die Gesamtschule Lotte-Westerkappeln mit gebundenem Ganztagsbetrieb (Sekundarstufen I & II) sowie eine private Berufskollegschule im Internat.

### Freizeit, Sport & Veranstaltungen

Alt-Lotte bietet ein attraktives Freizeitangebot für Jung und Alt. Sportlich betätigen kann man sich in zahlreichen örtlichen Vereinen und Anlagen – von Fußball und Turnen bis hin zu Tennis. Regelmäßig finden Veranstaltungen und Feste statt, die das aktive Gemeindeleben prägen.

### Verkehrsanbindung & Mobilität

Nach Osnabrück: Über die Regionalbuslinie R15 besteht eine direkte Verbindung von Ibbenbüren über Lotte bis nach Osnabrück – ideal für Pendler und Stadtbesucher.

Nach Lengerich: Die Linie R41 fährt im regelmäßigen Takt von Lotte (Haltestelle „Grundschule“) über Leeden und Osterberg bis zum Schulzentrum Lengerich.

Auch in Richtung Ibbenbüren gibt es komfortable Regionalbusverbindungen, die den täglichen Pendelverkehr erleichtern.

Straßenanbindung: Die Lage am Autobahnkreuz Lotte/Osnabrück (A1/A30) sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit – perfekt für alle, die regelmäßig mobil sein möchten.

**CODE DU BIEN: 2518370 - 49504 Lotte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 294.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab? Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

**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 Geldwäschegegesetz 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: 2518370 - 49504 Lotte**

## Contact

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

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

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

---

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