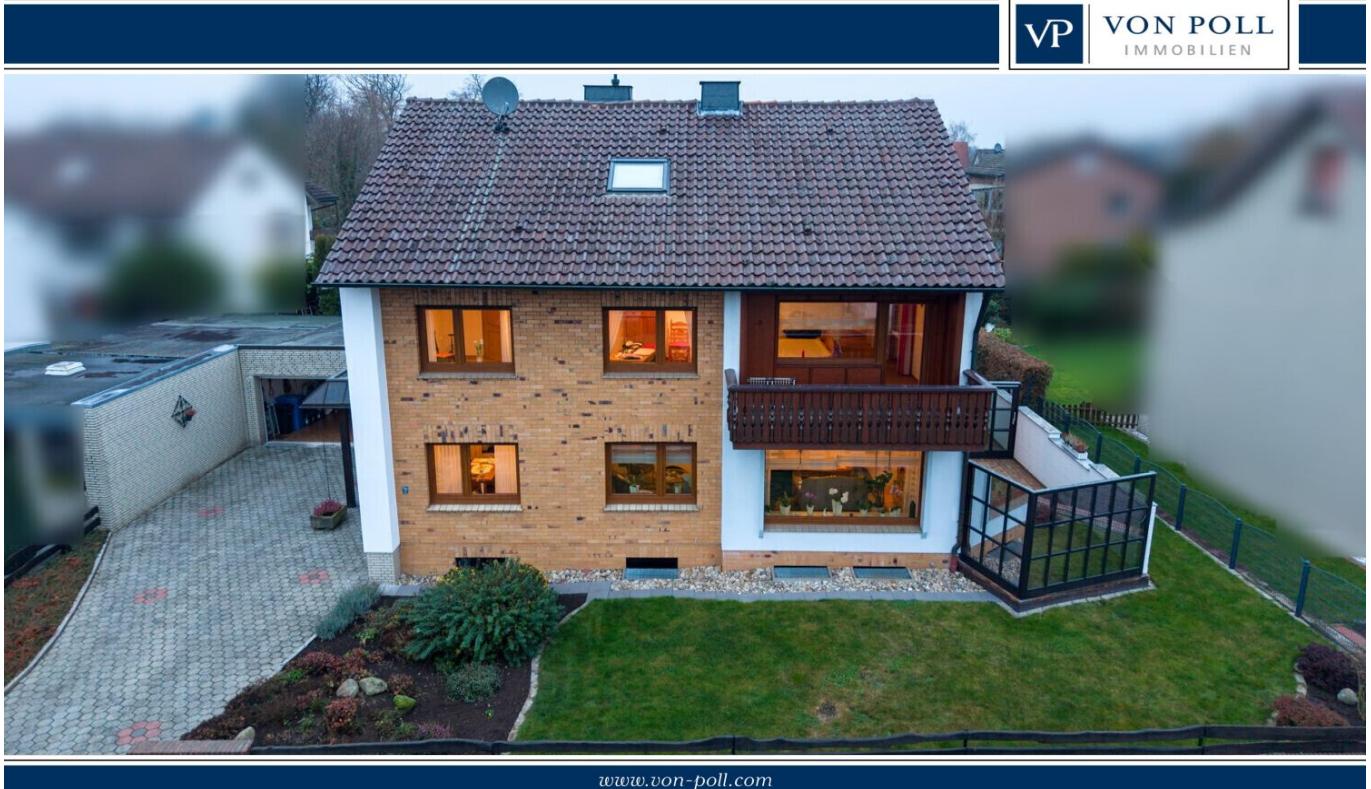


Lotte

## Ihr neues Zuhause in Lotte – großzügiges Wohnhaus mit Sauna und Sonnenterrasse

**CODE DU BIEN: 26183002**



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

**PRIX D'ACHAT: 479.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

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

**CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26183002	Prix d'achat	479.000 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: 26183002 - 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

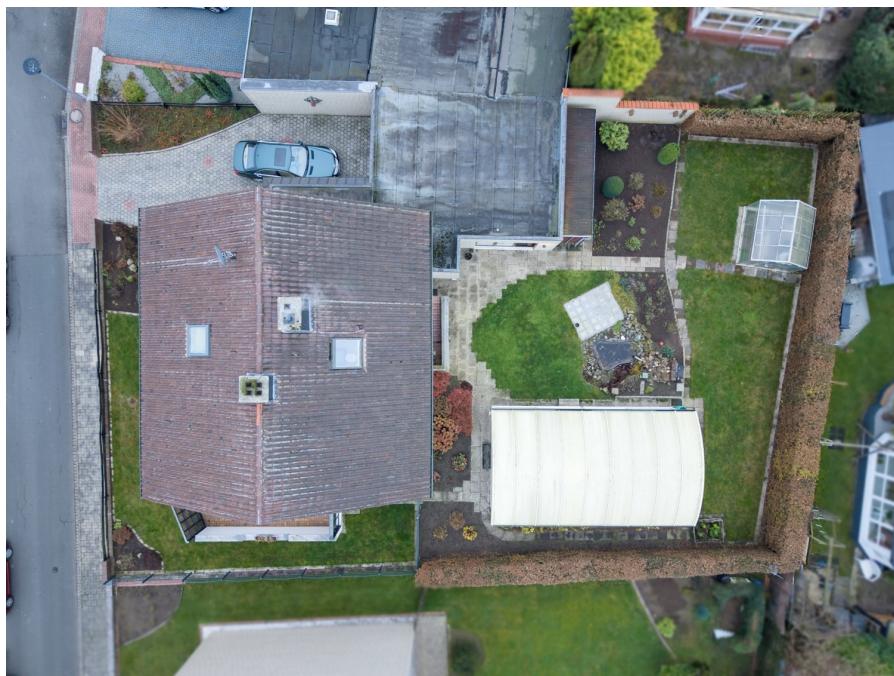
CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26183002 - 49504 Lotte**

## Une première impression

Dieses einladende Wohnhaus in guter Lage von Lotte bietet auf drei Etagen reichlich Platz für individuelles Wohnen. Ob als großzügliches Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus – die durchdachte Raumaufteilung und die zahlreichen Extras machen es zu einem besonderen Zuhause.

Die gelungene Raumaufteilung bietet insgesamt sieben Zimmer und ist somit sowohl für größere Familien als auch für Paare mit Platzbedarf bestens geeignet. Mit fünf potentiellen Schlafzimmern eignet sich die Immobilie ideal zur individuellen Nutzung: Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer – vielfältige Möglichkeiten stehen offen.

### Erdgeschoss – Wohnen mit Gemütlichkeit und Charme

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, der eine warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und bieten den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die offene Verbindung zwischen Essbereich und Wohnzimmer sorgt für ein kommunikatives Wohngefühl. Außerdem befinden sich auf dieser Ebene ein Schlaf- oder Arbeitszimmer und ein Badezimmer mit Badewanne.

### Obergeschoss – Rückzugsorte mit Wohlfühlcharakter

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein Arbeits- oder Kinderzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit integrierter Sauna – perfekt für erholsame Wellness-Momente zu Hause. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zu einem herrlichen Süd-Balkon, auf dem sich am Abend die untergehende Sonne genießen lässt. Hier strömt frische Luft ins Haus und bietet einen perfekten Ort für eine kleine Auszeit.

Aus den aktuell zusammengefassten Zimmer, lassen sich mühelos wieder vier einzelne Schlafzimmer machen.

### Dachgeschoss & Kellergeschoss – Platz für Vielfalt

Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss wurde bislang als Kinderzimmer genutzt und verfügt über ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche. Es bietet sich für Gäste, Hobbyräume oder als weiterer Rückzugsort an.

Der Vollkeller beherbergt nicht nur die Ölheizung, sondern auch ein Bügelzimmer, eine Werkstatt und weitere Abstellflächen – perfekt für Ordnungsliebhaber und

## Hobbyhandwerker.

### Außenbereich – Viel Platz zum Genießen

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Freizeitgestaltung, Spielmöglichkeiten und eventuell auch für den eigenen Gemüseanbau. Eine großzügige Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Der liebevoll angelegte Garten vereint Zier- und Nutzflächen harmonisch miteinander. Auf dem gepflegten Eigentumsgrundstück befinden sich außerdem eine Doppelgarage mit integrierter Partytheke und separatem WC. Das Poolhaus wurde zu einem offenen Wintergarten umgestaltet, sodass Sie auch an kühleren Tagen den Blick in den Garten genießen können. Das ursprüngliche Poolbecken ist noch vorhanden und kann bei Bedarf reaktiviert werden. Der Garten mit kleinem Teich und Gewächshaus lädt zu erholsamen Momenten im Grünen ein. Für Fahrzeuge stehen sowohl die Garage als auch zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung, sodass Gäste stets bequem parken können.

### Lage – Ruhig und dennoch zentral

Die Lage des Hauses verbindet ruhiges Wohnen mit kurzer Distanz zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die verkehrsgünstige Anbindung an das regionale Straßennetz sorgt für Flexibilität im Alltag – auch Pendler profitieren hiervon.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern.

**CODE DU BIEN: 26183002 - 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: 26183002 - 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: 26183002 - 49504 Lotte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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: 26183002 - 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)