

Quakenbrück

# Ihr neues Zuhause in Quakenbrück: Einfamilienhaus mit Wintergarten

????????? ??????????: 25196053



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 615 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ??? ??????

|                       |                        |               |                        |
|-----------------------|------------------------|---------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 25196053               | ????? ??????? | 420.000 EUR            |
| ???????????           | ca. 180 m²             | ??????        | ?????????????          |
| ?????????             | 6.5                    |               | ?????????????????      |
| ????????????? ???     | 5                      | ????????????? | Käuferprovision        |
| ?????????????         |                        |               | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????????         | 3                      |               | MwSt.) des             |
| ????? ??????????????  | 2002                   |               | beurkundeten           |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????????      | ?????????     | Kaufpreises            |
|                       | ?????? ??????????????, | ?????????     |                        |
|                       | 1 x ????????           | ?????????     | ?????????, WC          |
|                       |                        |               | ?????????????, ??????, |
|                       |                        |               | ??????????????????     |
|                       |                        |               | ?????????, ??????????  |

??????? ???????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>???????????                                               | 112.86 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.02.2033                  | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2002           |

???????? ?????????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ?????????



???????? ?????????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????? : 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



??????? ?????????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



??????? ?????????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ?????????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



??????? ???????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT  
VON POLL IMMOBILIEN  
"In unserer Region  
erhielt das Team von  
VON POLL IMMOBILIEN  
den höchsten  
Rangplatz 2025"

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
HANDLER  
2025  
vonPoll Immobilien  
www.von-poll.com

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Basis: Technologiequalität  
03/2025  
für real estate-vermieter

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

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

??????? ???????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

## ??? ?????? ??????????

In ruhiger Wohnsiedlungslage von Quakenbrück erwartet Sie dieses gepflegte und großzügige Einfamilienhaus – ideal für Familien, die Wert auf ein Zuhause mit viel Platz legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und einem ca. 615 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Raum für ein komfortables Wohnen sowie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Der helle und einladende Eingangsbereich führt Sie in ein durchdachtes Raumkonzept, das Funktionalität und Wohnqualität sinnvoll miteinander verbindet. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das vielfältige Möglichkeiten für gemütliche Wohn- und Familienbereiche bietet. Die gepflegte Küche wird durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten erweitert, der den Essbereich stilvoll ergänzt und mit seinen großen Fensterflächen einen schönen Blick in den Garten ermöglicht. Zugleich gelangen Sie von hier aus direkt auf die Terrasse. Neben der Küche befindet sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der ebenfalls einen Zugang zur Garage bietet und kurze Wege im Alltag gewährleistet. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein Tageslichtbad, ein Schlafzimmer sowie ein separates Büro.

Das Obergeschoss überzeugt mit vier weiteren Schlafzimmern und zwei Badezimmern. Besonders hervorzuheben ist das an das Elternschlafzimmer angrenzende Bad-en-Suite, das zusätzlichen Komfort ermöglicht. Über eine Buchentreppe erreichen Sie das ausbaufähige Dachgeschoss, das zusätzliche Möglichkeiten für weitere Wohn- oder Arbeitsbereiche bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern. Teilweise elektrische Jalousien ergänzen den Wohnkomfort zusätzlich.

Der Außenbereich begeistert durch einen Garten mit guter Sonnenausnutzung und bietet Privatsphäre sowie Gestaltungsspielraum. Ein kleines Gewächshaus bereichert das Grundstück – ideal für kleine Gartenprojekte oder den eigenen Gemüseanbau. Ein Balkon im Obergeschoss rundet das Angebot ab und bietet weitere Möglichkeiten für entspannte Stunden an der frischen Luft.

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

Hinweis: Die dargestellten Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung und dienen lediglich zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

??????? ???????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

??????????????? ??? ?????????

- \* Ruhige Wohnsiedlung
- \* Einbauküche
- \* Wintergarten
- \* Teilweise elektrische Jalousien
- \* Fußbodenheizung in ausgewählten Räumen
- \* Gäste-WC
- \* Bad-en-Suite
- \* Terrasse
- \* Balkon
- \* Ausbaubares Dachgeschoss
- \* Einzelgarage
- \* Schön eingewachsener Garten

??????? ???????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage der zum Kreis Osnabrück zählenden Stadt Quakenbrück, die Verwaltungssitz der Samtgemeinde Artland ist und mit seinen ca.14.000 Einwohnern den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt zwischen dem Oldenburger Münsterland und dem Osnabrücker Nordland darstellt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Landschaft aus Mooren, Feldern und alten Baumbeständen aus – ideal für Radtouren, Wanderungen oder Reitausflüge.

Quakenbrück verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: ein regionales Krankenhaus, vielfältige Bildungsangebote, darunter das renommierte Artland-Gymnasium, sowie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Einrichtungen. Familien profitieren von einem sicheren Umfeld, einer stabilen Bevölkerungsstruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Sportbegeisterte finden Aktivitäten von Tennis und Angeln bis hin zum Segelfliegen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Stadt verkehrsgünstig angebunden: Über die NordWestBahn sowie die nahegelegene Autobahn A1 sind Osnabrück, Oldenburg und Bremen schnell erreichbar. Dies eröffnet vielfältige berufliche, kulturelle und Freizeitmöglichkeiten und macht Quakenbrück besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe und Natur schätzen, aber die Vorteile der Nähe zu größeren Städten nutzen möchten.

Quakenbrück bietet somit eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen, aktiver Freizeitgestaltung, guter Infrastruktur und familienfreundlicher Atmosphäre – perfekt für alle, die Lebensqualität, Sicherheit und Gemeinschaft in einem ausgewogenen Umfeld suchen.

??????? ???????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.2.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 112.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25196053 - 49610 Quakenbrück

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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