

Fürstenau / Settrup

# Önellátó, bájos, lóbarát - muemlékvédelem alatt álló tanya Fürstenau/Settrupban

VP azonosító: 25388005



VÉTELÁR: 579.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 251,24 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 10.178 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup**

## Áttekintés

VP azonosító	25388005	Vételár	579.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 251,24 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2010
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1792	Hasznos terület	ca. 348 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás

Olaj

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



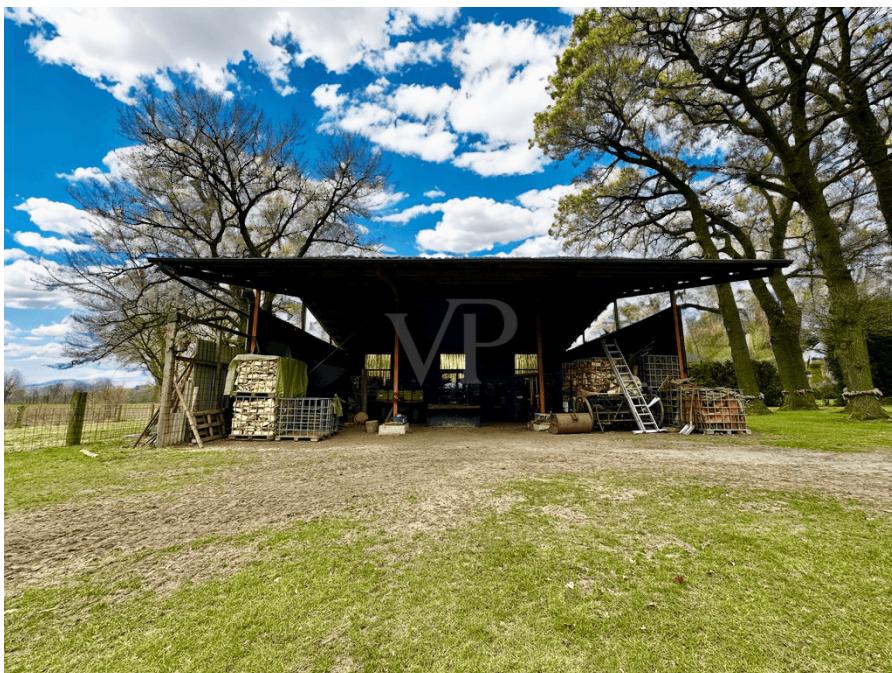
VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

Holger Klages  
Bachelor of Arts (B.A.)  
Immobilienmakler (IHK)  
Geschäftsstelleninhaber

**Erfolgreicher  
Immobilienverkauf  
mit Experten.**

**Immer up-to-date über die Wertentwicklung der eigenen Immobilie/n.**

- Aktuelle, sofort verfügbare Marktpreiseinschätzung
- Prognosen zur Kaufpreisentwicklung
- Preisinformationen zu vergleichbaren Immobilien in der Region
- Immobilienwertrechner zur Beurteilung von möglichen Investitionen
- Regelmäßige Updates zur Preisentwicklung

**T.: 0591 - 13 05 92 21 | [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>

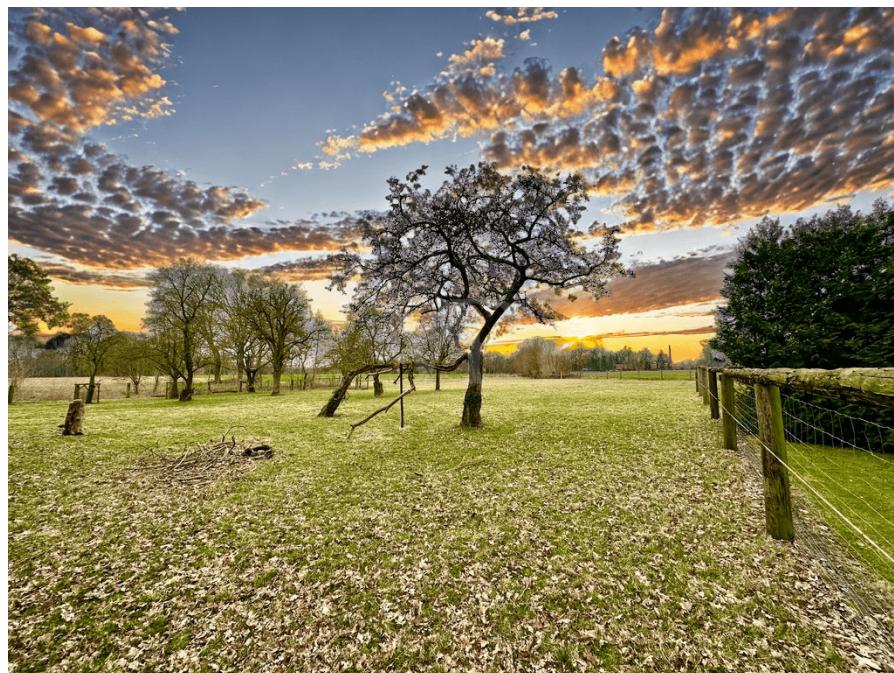
VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



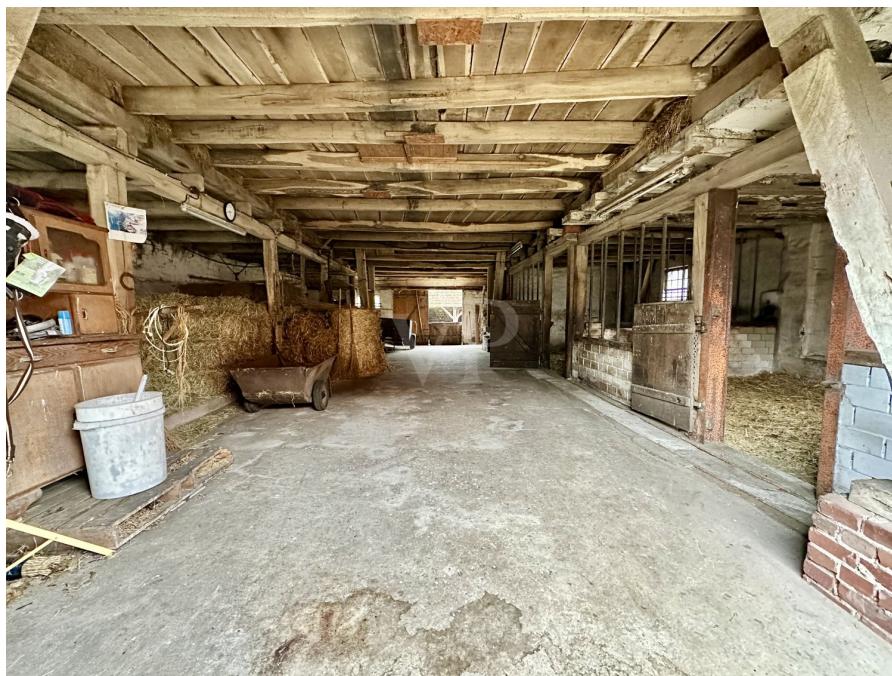
VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



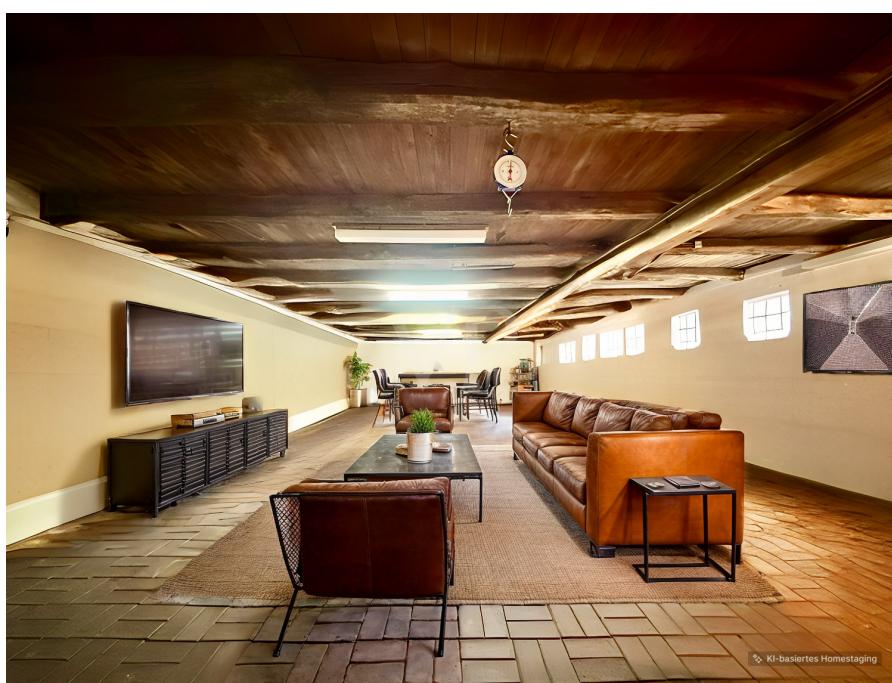
VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



© AI-basiertes Homestaging

VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



Jetzt kostenlos  
Suchprofil  
anlegen

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Az ingatlan



VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup**

## Az elso benyomás

Eladó egy kivételes, körülbelül 251 m<sup>2</sup> lakóterületű tanya, amelyhez körülbelül 10 178 m<sup>2</sup>-es telek tartozik – tökéletes azok számára, akik a lóbarát életet a magas fokú önellátással szeretnék ötvözni. Az 1792-bol származó történelmi favázas épület muemlékvédelem alatt áll, és a letunt évszázadok varázsát ötvözi a jövobiztos technológiával. Lóbarát infrastruktúra: Az ingatlanhoz tartozik egy korábbi lovarda, amely könnyen felújítható használható állapotba – ideális képzéshez vagy szabadidos lovagláshoz közvetlenül a ház mellett. A tágas legelő teljesen bekerített, és optimális feltételeket kínál a lovak tartásához. Önellátó élet – független ellátás: Ez az ingatlan tökéletes azok számára, akik értékelik az önellátást: - 2023-tól épült fotovoltaikus rendszer 9,5 kW teljesítménnyel és 5 kW tárolóval – jelenleg körülbelül 77%-os energia-önellátás, bovítható a még nagyobb függetlenség érdekében. - Saját kút a vízellátáshoz – független a közüzemi hálózattól. - Kisméretű szennyvíztisztító telep 3 kamrás rendszerrel a szennyvíz elvezetéséhez. - Központi olajfutés 6000 literes tartálykapacitással és körülbelül három évre elegendo áramellátással. Potenciális lakó- és hasznos tér: Hat szoba, köztük három hálószoba és két fürdoszoba, boséges teret kínál. A hagyományos gerendaszerkezet rugalmas alaprajzi módosításokat tesz lehetővé. A körülbelül 250 m<sup>2</sup>-es eloszoba – amely jelenleg muhelyre és raktárra oszlik – egyedileg átalakítható például lóistállóvá, szerelohelyiséggé vagy további lakótérré. Az ingatlan egy második lakóegység kialakítására is lehetőséget kínál – ideális többgenerációs együttélésre, vagy lótulajdonosok, illetve alkalmazottak elhelyezésére. Modern és jól karbantartott: 2005-ben a legtöbb ablakot (dupla üvegezés) kicserélték, majd 2010-ben szigetelési munkálatok, új padlóburkolat, részben új téglafal és felújított nappali következett. A történelmi részletek, mint például a delft csemépés egykor kandalló, különleges varázst kölcsönöznek az ingatlannak. A száloptikás internet-hozzáférés várhatóan 2025-re lesz elérhető. Rengeteg hely – még a házon túl is: Az ingatlanhoz tartozik egy gépszín (kb. 18 x 15 m) és egy pajta (kb. 20 x 16 m), amelyek változatos felhasználási lehetőségeket kínálnak. További 4,05 hektár földterület is megvásárolható (ár kérésre). Összességében ez az ingatlan a hagyományos báj és a modern kényelem sikeres kombinációját kínálja. A széleskörű modernizációk és az önellátó lakhatás lehetősége ideálissá teszi az egyéni lakhatási koncepciókhoz. Ha karakteres és potenciális ingatlant keres, ez a tanya pont az lehet, amit keres.

VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Részletes felszereltség

- Denkmalschutz des Fachwerkgebäudes
- autarkes Wohnen möglich
- PV-Anlage (2023) 9,5 kWh Peak (erweiterbar) + Speicher 5 kW (ca. 77% Autarkie)
- Stromgenerator (Öl)
- 6.000 L Öltanks (ca. 5.800 L vorhanden - ausreichend für ca. 3 Jahre bei ca. 2.000 L/Jahr)
- eigener Brunnen
- komplett eingezäunt
- ehemaliger Reitplatz kann mit wenig Aufwand wieder eingesetzt werden
- 3-Kammer-System
- Kleinkläranlage
- Einbauküche
- Ständerhaus - flexible Veränderungen der Raumaufteilung möglich
- zweite Wohneinheit möglich
- 2005 Fenster großteils erneuert (Doppelverglasung)
- Ofen 2016
- 2010 Dämmung Decke und Außenwände
- 2010 neue Böden (schwimmender Estrich + Bodenbeläge)
- 2010 teilweise neues Verblendmauerwerk
- 2010 Wohnzimmer renoviert
- 2020 neue Dachrinnen und Kehlen
- 2023 neuer Kessel der Wasserpumpe
- 2020 neues Dach Fachwerk-Backhaus
- Maschinenhalle ca. 18 m x 15 m
- Scheune ca. 20 m x 16 m
- ehemalige Feuerstelle mit Delfter Fliesen
- ca. 250 m<sup>2</sup> Diele - unterteilt in Werkstatt und Lager
- weitere 4,05 ha können erworben werden - Preis auf Anfrage
- Glasfaseranschluss voraussichtlich in 2025 möglich

VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Minden a helyszínrol

Fürstenau-Settrup ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Fürstenau im Landkreis Osnabrück, Niedersachsen. Geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen bietet die Region eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig guter Infrastruktur.

Trotz der ländlichen Lage ist Settrup gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B214, die durch Fürstenau verläuft, ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Osnabrück, Lingen und Bremen. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A30 sind auch weiter entfernte Ziele gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien ergänzt, die regelmäßige Verbindungen nach Fürstenau und umliegende Städte bieten.

Für Pferdeliebhaber ist Settrup besonders attraktiv. Die Region bietet zahlreiche Reiterhöfe, gepflegte Reitwege und großzügige Weideflächen. Die weitläufige Natur mit Wäldern und Feldern ermöglicht entspannte Ausritte in einer reizvollen Umgebung. Zudem gibt es in der Umgebung Reitvereine und Fachgeschäfte für Pferdebedarf, sodass eine gute Versorgung für Pferdehalter gewährleistet ist.

Als weitere Besonderheit bietet die IGS Fürstenau in Kooperation mit dem Schulreitzentrum Fürstenau Reitunterricht an und es kann das Fach "Reiten und Voltigieren" als Abiturfach absolviert werden.

Insgesamt vereint Fürstenau-Settrup ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und hervorragenden Bedingungen für Pferdesport und -haltung.

**VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup**

## **További információ / adatok**

**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.

VP azonosító: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Holger Klages

---

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: [emsland@von-poll.com](mailto:emsland@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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