

Quakenbrück

# Außergewöhnliches Einfamilienhaus in Top-Lage

CODICE OGGETTO: 24196039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 823 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24196039    | Prezzo d'acquisto      | 620.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 200 m²  | Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Vani                | 4           | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 3           | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Bagni               | 2           | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 2011        | Superficie lorda       | ca. 53 m²                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.09.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 88.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2011                                |

CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



**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





CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



**VON POLL IMMOBILIEN**

**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)

**Awards and Certifications:**

- MONEY** HÖCHSTE ZUFRIEDENHEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER
- Unverbindliche Immobilienbewertung**
- Professionelle Vermarktung**
- Premium-Service**

**CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück**

## Una prima impressione

Dieses hochwertig ausgestattete und sehr großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem schön eingewachsenen, ca. 823 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück in attraktiver Sackgassenendlage. Lassen Sie sich begeistern!

Die Immobilie besticht durch einen besonders eindrucksvollen Grundriss, der eine geschickte Kombination aus offenem Wohngefühl und gemütlicher Wohlfühlatmosphäre schafft. Sämtliche Räume und Flure sind zudem durch viele Fensterflächen, eine überdurchschnittliche Helligkeit sowie sehr großzügige Raummaße gekennzeichnet.

Im Zentrum des Erdgeschosses stehen der großzügige, geschickt verwinkelte Wohn- und Essbereich mit großem Kamin sowie die angrenzende, hochwertig ausgestattete Einbauküche. Des Weiteren finden Sie hier ein stilvolles Gäste-WC sowie einen mit maßgefertigten Einbauschränken versehenen Hauswirtschaftsraum.

Das Dachgeschoss verfügt neben zwei geräumigen Kinderzimmern mit zusätzlichem Bad über einen abgetrennten Eltern-Bereich, der Schlafzimmer, Ankleide und Wellness-Bad ideal miteinander verbindet.

Abgerundet wird die Attraktivität dieser Immobilie durch eine moderne und hochwertige Ausstattung, zu der unter anderem eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine umfangreiche Haussteuerung gehören. Auch eine Sound-Anlage ist im gesamten Haus vorhanden und digital steuerbar. Zudem schafft ein geräumiges, an drei Seiten geschlossenes Doppelcarport mit angrenzendem Geräteraum Platz für zwei Fahrzeuge.

Konnten wir Sie begeistern? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## Dettagli dei servizi

- \* Hervorragende, ruhige Sackgassen- und Feldrandlage
- \* Fußbodenheizung
- \* PV-Anlage (noch nicht angeschlossen)
- \* Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- \* Gedämmter und verkleideter Dachboden
- \* Umfangreiche Haustechnik und -steuerung, inkl. Sound-System
- \* Kinder- und Elternbad mit hochwertiger Ausstattung (z. B. AquaClean WC)
- \* Hochwertiger Kamin
- \* Terrasse
- \* Teilverschlossenes Carport mit elektrischem Sektionaltor
- \* An das Carport angrenzender Geräteraum
- \* Überdachter Eingang vom Carport bis zum Haus
- \* Gartenhaus

**CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher und dennoch absolut ruhiger Sackgassen- und Feldrandlage der zum Kreis Osnabrück zählenden Stadt Quakenbrück, die Verwaltungssitz der Samtgemeinde Artland ist und mit seinen über 13.000 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 Großstadtfair verzichten möchte, ist dank der NordWestBahn und der unweit gelegenen Autobahn A1 auch schnell in Osnabrück, Oldenburg oder Bremen.

**CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODICE OGGETTO: 24196039 - 49610 Quakenbrück

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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