

Quakenbrück

# Attraktive Doppelhaushälfte in zentrumsnaher Lage von Quakenbrück

Codice oggetto: 25196066



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

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 318 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25196066 - 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: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25196066
Superficie netta	ca. 108 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.01.2026
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.12.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	119.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



**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: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà





Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



Codice oggetto: 25196066 - 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: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## La proprietà



VP

VON POLL  
IMMOBILIEN





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)

Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## Una prima impressione

In zentrumsnaher und dennoch ruhiger Wohnlage von Quakenbrück präsentiert sich diese attraktive Doppelhaushälfte auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche als attraktives Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Funktionalität legen.

Beim Betreten des Hauses eröffnet sich ein einladender Flur mit praktischem Garderobenbereich. Von hier aus gelangen Sie in den hellen Wohn- und Essbereich, der durch großzügige Fensterflächen eine freundliche Wohnatmosphäre schafft und direkten Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Diese erweitert den Wohnraum harmonisch und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung und überzeugt durch eine funktionale Anbindung an den Hauswirtschaftsraum. Dieser ist sowohl über die Küche als auch direkt vom Carport aus zugänglich – ein deutlicher Vorteil für kurze Wege im Alltag. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC mit eigener Dusche, das den Wohnkomfort ideal ergänzt.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafräume, die flexibel als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das großzügige Hauptbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet. Ein separater Heizungsraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und trägt zur optimalen Raumnutzung bei. Der Dachboden erweitert den verfügbaren Stauraum und ist vielseitig nutzbar.

Das Haus präsentiert sich in einem zeitgemäßen, sehr gepflegten Zustand. Zuletzt erfolgte ca. 2023 eine Modernisierung der Gas-Zentralheizung. Das Badezimmer im Dachgeschoss verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung, die besonders an kühlen Tagen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Das Grundstück umfasst ca. 318 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen – ob Spielfläche für Kinder, ein eigener Gartenbereich oder ein ruhiger Platz zum Entspannen. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Carport mit integriertem Geräteraum, der zusätzlichen und wettergeschützten Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

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.



Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## Dettagli dei servizi

- \* Zentrumsnahe und dennoch ruhige Wohnlage
- \* Fußbodenheizung im Bad
- \* Bad mit Wanne und Dusche
- \* Gäste-WC mit Dusche
- \* Hauswirtschaftsraum
- \* Überdachte Terrasse
- \* Carport mit Geräteraum

Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## Tutto sulla posizione

Mitten im Artland gelegen, im Landkreis Osnabrück und als Verwaltungssitz der Samtgemeinde Artland, bietet Quakenbrück eine perfekte Mischung aus naturnaher Ruhe und komfortabler Infrastruktur. Mit einem lokalen Krankenhaus, einem umfassenden Schulangebot und verlässlichen Verkehrsanbindungen bietet Quakenbrück ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Sicherheit, Komfort und eine harmonische Work-Life-Balance legen.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Familienleben bereichern. Für die Bildung der Kinder stehen renommierte Einrichtungen wie das Artland-Gymnasium und die Oberschule Artland zur Verfügung. Auch Kindergärten befinden sich in angenehmer Nähe und bieten eine optimale Betreuung. Die Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Ärztezentren und Apotheken gewährleistet. Für aktive Familien bieten die nahegelegene Artland-Arena sowie mehrere Spielplätze und großzügige Parkanlagen vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Kulinarisch laden gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants zum Verweilen ein.

Dank der Anbindung an die NordWestBahn und die nahegelegene Autobahn A1 sind Osnabrück, Oldenburg und Bremen bequem erreichbar. So verbinden sich die Ruhe und Naturnähe Quakenbrücks mit den beruflichen, kulturellen und Freizeitmöglichkeiten größerer Städte – perfekt für alle, die sowohl Natur als auch städtische Vorteile genießen möchten.

Quakenbrück vereint damit auf ideale Weise Lebensqualität, Komfort und Natur – ein Ort, an dem Familien sich wohlfühlen und gleichzeitig von den Vorteilen einer guten Anbindung an die Region profitieren.

Codice oggetto: 25196066 - 49610 Quakenbrück

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 119.60 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.

Codice oggetto: 25196066 - 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)