

**Fürstenau**

# Ihr Ferienhaus am See – naturnahes Wohnen im Wochenendhausgebiet

***Codice oggetto: 26388014***



**PREZZO D'ACQUISTO: 59.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau**

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

**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26388014	Prezzo d'acquisto	59.000 EUR
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>	Casa	Casa vacanza
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1978		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	287.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2036	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## La proprietà



Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## La proprietà



**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenuau**

## La proprietà



**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 | [emslan@von-poll.com](mailto:emslan@von-poll.com)**

<https://vonpoll.io/bewerten>



Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## La proprietà



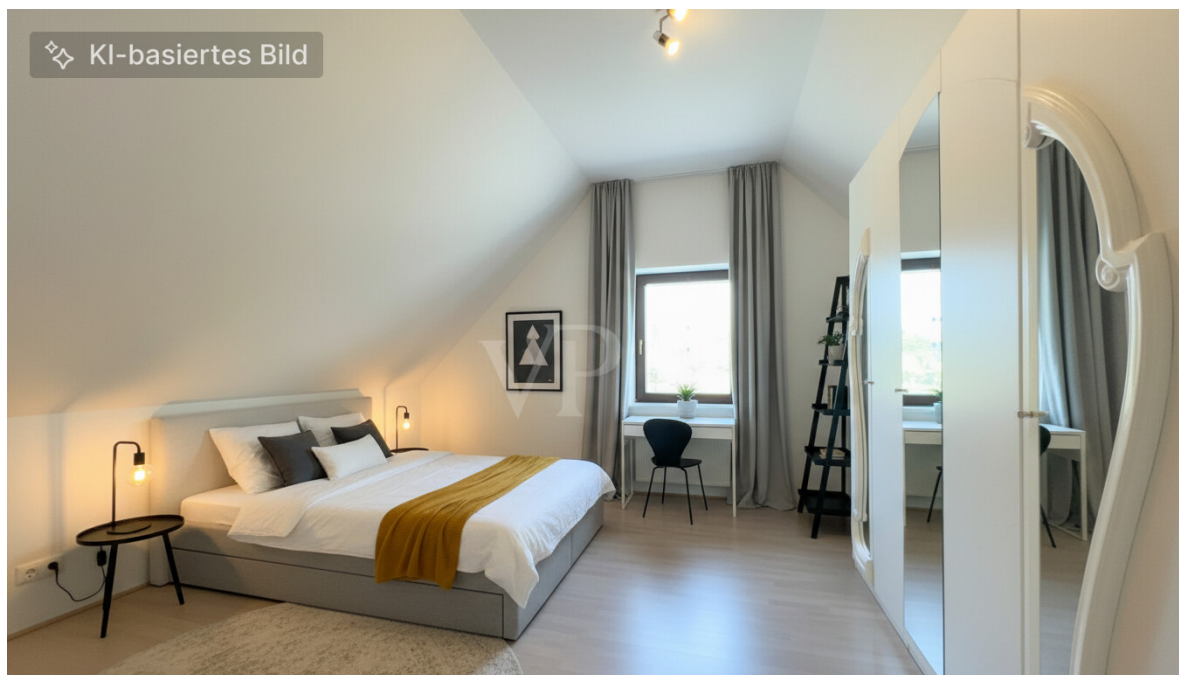
Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## La proprietà




Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenuau

## La proprietà



Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



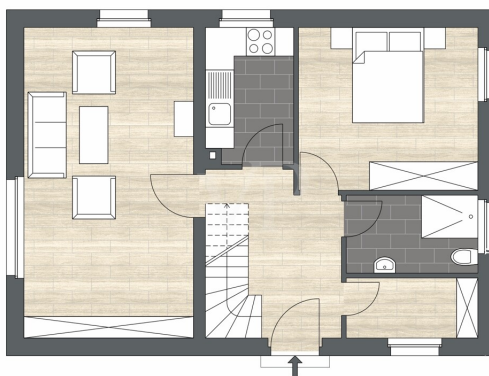
Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## La proprietà

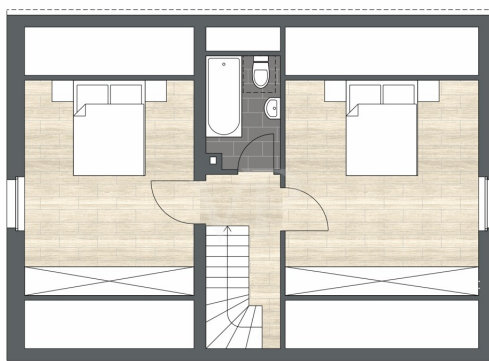


Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenu**

## Una prima impressione

Willkommen zu einem besonderen Angebot: Dieses Ferienhaus aus dem Jahr 1978 präsentiert sich auf einem ca. 455 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück und bietet eine Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet und eignet sich ideal für alle, die gerne ihre Auszeiten in der Nähe eines Sees verbringen möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältig genutzt werden können. Zwei Tageslichtbäder bieten Komfort auf beiden Ebenen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, während das Obergeschoss mit einem weiteren Badezimmer einschließlich Badewanne ausgestattet ist. Beide Bäder profitieren vom natürlichen Lichteinfall und schaffen eine freundliche Atmosphäre.

Die Einbauküche ist im Objekt bereits vorhanden und erlaubt eine unkomplizierte Nutzung und Selbstversorgung.

Im Wohnbereich sorgt ein Ofen für angenehme Wärme und gemütliche Stunden, besonders in der kühleren Jahreszeit. Die Ofenheizung bildet das Herzstück des Heizsystems und meint somit eine effiziente Ergänzung zur Behaglichkeit dieses Hauses. Zusätzlich ist ein Gas-Anschluss bereits im Haus vorhanden, was zukünftige Erweiterungen oder Anpassungen der Heizungsart erleichtert. Zur Ausstattung zählt auch eine PV-Anlage aus dem Jahr 2014. Im Zuge dessen wurde der Sicherungskasten erneuert, was zusätzliche Sicherheit und moderne Technik gewährleistet.

Ein Carport auf dem Grundstück sorgt für einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Die überdachte Terrasse erweitert den Nutzungsbereich auch im Außenbereich und bietet einen angenehmen Platz, unabhängig von

Wetterbedingungen Zeit im Freien zu verbringen.

Die außergewöhnliche Lage im Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebiet bietet zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, insbesondere durch den in direkter Nähe gelegenen See. Diese Nähe ermöglicht eine Vielzahl von Aktivitäten im Freien und schafft eine besondere Aufenthaltsqualität während der Wochenenden oder des Urlaubs. Das direkte Umfeld zeichnet sich zudem durch eine ruhige Atmosphäre und eine naturnahe Umgebung aus.

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück mit ca. 51 Jahren Restlaufzeit und einer quartalsweisen Erbpacht von ca. 232,50 €.

**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau**

## Dettagli dei servizi

- Tageslichtbad mit Dusche im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- PV-Anlage aus 2014 (Sicherungskasten neu)
- Ofen
- Gas-Anschluss liegt im Haus
- Carport
- überdachte Terrasse
- Einbauküche
- Erbpachtgrundstück (Restlaufzeit ca. 51 Jahre, ca. 232,50 € pro Quartal)

**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau**

## Tutto sulla posizione

Fürstenau im Landkreis Osnabrück präsentiert sich als ein naturnah geprägter Standort mit besonderem Erholungswert und einer Umgebung, die Ruhe, Freizeitqualität und gewachsene Strukturen auf ansprechende Weise miteinander verbindet. Die Region zeichnet sich durch ihr landschaftlich reizvolles Umfeld, ihre wassernahe Freizeitprägung sowie ein vielseitiges touristisches Angebot aus, das der Umgebung eine hohe Aufenthaltsqualität verleiht. Mit dem Ferien- und Angelpark Fürsten Sea, dem See und den damit verbundenen Erholungsmöglichkeiten entsteht ein Umfeld, das Entschleunigung, Naturverbundenheit und Freizeitgenuss auf harmonische Weise vereint. Die unmittelbare und nähere Umgebung eröffnet darüber hinaus eine Vielzahl an Möglichkeiten für aktive Erholung und entspannte Auszeiten. Fürstenau und das Osnabrücker Land sind geprägt von einem gut ausgebauten Radwegenetz, ausgeschilderten Touren sowie attraktiven Wanderwegen, die Natur, Geschichte und Erholung miteinander verbinden. Ergänzt wird dieses Angebot durch die nahegelegene Maiburg, deren bewaldete Höhen und naturnahen Wege den landschaftlichen Reiz der Region zusätzlich unterstreichen und das Umfeld insbesondere für Naturfreunde und Erholungssuchende besonders attraktiv machen.

Auch kulturell verfügt Fürstenau über einen eigenständigen und reizvollen Charakter. Das Fürstenauer Schloss, die historische Altstadt mit ihren Kirchen und Fachwerkhäusern sowie weitere Sehenswürdigkeiten und Freizeittipps innerhalb der Samtgemeinde verleihen dem Standort eine besondere Atmosphäre. Gerade diese Verbindung aus geschichtlicher Identität, gepflegtem Ortsbild und naturnaher Umgebung schafft ein Umfeld, das nicht nur durch seinen Freizeitwert, sondern auch durch seine gewachsene Ausstrahlung überzeugt.

Insgesamt steht Fürstenau für eine seltene Symbiose aus landschaftlicher Ruhe, vielseitigen Erholungsmöglichkeiten und einem Umfeld mit authentischem,

gewachsenem Charakter. Die Kombination aus See, Natur, Rad- und Wanderangeboten sowie dem historischen Flair des Ortes macht die Umgebung zu einem Standort, der Rückzug, Lebensqualität und Freizeitkultur in besonders stimmiger Weise miteinander verbindet.

**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26388014 - 49584 Fürstenau**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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