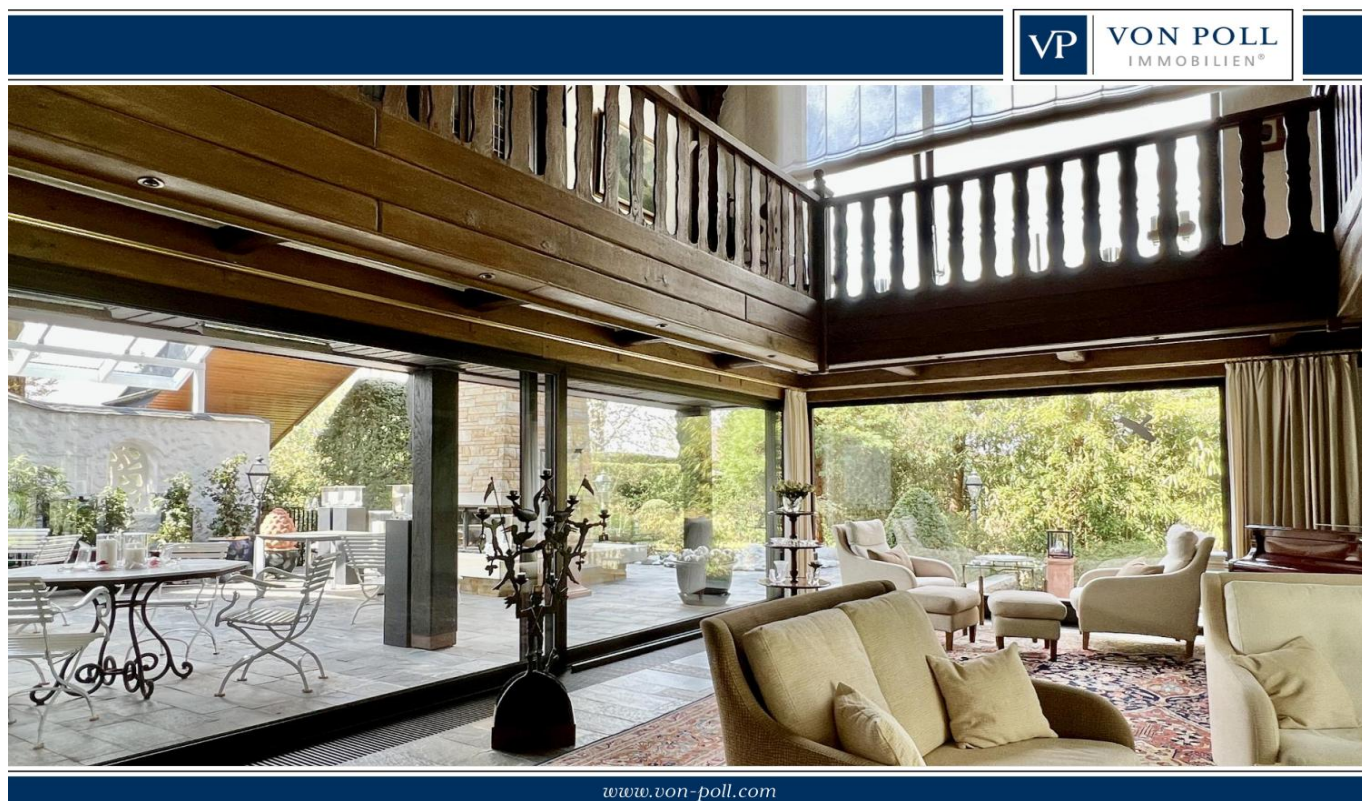


Wallenhorst – Hollage

# Ampia proprietà con terreno simile a un parco!

Codice oggetto: 24183033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.620.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 372 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.764 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

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

Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 24183033   |
| Superficie netta    | ca. 372 m² |
| Vani                | 8          |
| Camere da letto     | 5          |
| Bagni               | 3          |
| Anno di costruzione | 1977       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage |

|                        |                                                                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.620.000 EUR                                                                                              |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                                  |
| Superficie lorda       | ca. 656 m²                                                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                                                                                       |
| Fonte di alimentazione     | Gas                                                                                               |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La proprietà



Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## Una prima impressione

Das geräumige Anwesen besticht durch eine hochwertige und exklusive Ausstattungsqualität sowie ein großzügiges Grundstück von ca. 2.764 m². Die im Jahr 1977 erbaute Villa umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter ein großzügiger Wohnbereich, 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die exklusive Bulthaup-Küche lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich zur Zentralheizung ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Der Eingangsbereich mit separatem Raum für die Garderobe dient als eindrucksvolles Entrée des Hauses. Die lichtdurchfluteten Zimmer mit großflächigen Fenstern verleihen dem Anwesen eine besondere Atmosphäre. Ein Highlight ist die Bar, die an das Esszimmer und den Kaminbereich angrenzt, welcher mit Salinensteinen aus Bad Rothenfelde eine einzigartige Geschichte erzählt.

Zudem bietet die Immobilie einen überdachten Außenbereich mit einem schicken Sandstein-Kamin, der direkten Zugang zum hauseigenen Innenpool und Saunabereich ermöglicht, für erholsame Stunden. Der weitläufige und gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet mehrere Terrassen, um die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Der angrenzender Wald lädt zu Spaziergängen ein.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage des Anwesens schafft eine perfekte Balance zwischen städtischem Charme und Ruhe. Ideal für Familien, die eine großzügige Immobilie mit gehobener Ausstattung in zentraler Lage suchen. Die Immobilie bietet optimale Bedingungen für ein komfortables und luxuriöses Wohnen, kombiniert mit der Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung und Erholung inmitten der Natur.

**Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Wallenhorst liegt im Osnabrücker Land, an den südlichen Ausläufern des Wiehengebirges mitten im Natur- und Geopark TERRA.vita. Die Stadt Osnabrück ist etwa 7 km vom Stadtzentrum Wallenhorst entfernt. Weitere Nachbargemeinden sind Bramsche im Norden und Belm im Osten sowie das nordrhein-westfälische Lotte im Westen.

Codice oggetto: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## 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 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: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## Partner di contatto

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

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

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

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

---

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