

Quakenbrück

Großzügiges Zweifamilienhaus in gesuchter Lage

???????? ??????????: 25196018

www.von-poll.com???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 227 m² • ?????????: 6 • ??????? ????: 564 m²

??????? ???????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

?? ??? ??????

???????? ??????????	25196018
????????????	ca. 227 m²
?????????	6
???????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ?????????????	1930
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????,
	1 x ????????

????? ???????	?????????
	???????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ?????????????	2023
?????????	???????
?????????????	
?????????	?????????, WC
	?????????????, ??????
	?????????????????
	?????????, ??????????

???????? ?????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ???????????	222.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.06.2035	???????????? ?????????????? ???????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1930

??????? ???????? : 25196018 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



??????? ?????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchauftrag anlegen'. In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo and the text 'Finden Sie Ihre Immobilie. Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website address 'www.von-poll.com'.

???????? ?????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

?? ?????????



??????? ?????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



??????? ?????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



??????? ???????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

?? ????????



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

AWARDS:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER

Services: Unverbindliche Immobilienbewertung, Professionelle Vermarktung, Premium-Service

??????? ???????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

??? ?????? ??????????

In überaus zentraler Lage von Quakenbrück befindet sich dieses großzügige Zweifamilienhaus, das mit insgesamt ca. 227 m² Wohnfläche auf einem ca. 564 m² großen Grundstück beeindruckt. Ursprünglich im Jahr 1930 als Einfamilienhaus erbaut, wurde die Immobilie schätzungsweise im Jahr 1991 kernsaniert und in dem Zuge durch einen Anbau zu einem Zweifamilienhaus erweitert. Heute bietet die Immobilie damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum für Familien oder auch Investoren, die eine attraktive Vermietungsoption suchen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich, der durch seine Helligkeit und die freundliche Atmosphäre besticht. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Garage. Über eine schöne Wendeltreppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich das geräumige Elternschlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank befindet.

Die separate Einliegerwohnung ist über eine eigene Außentreppe zugänglich und bietet eine vollständige Wohnlösung mit Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, eigener Küche sowie einem Badezimmer.

Der ideal ausgerichtete Gartenbereich ist vollständig eingezäunt und ausgestattet mit einem praktischen Gartenhaus sowie einer überdachten Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Immobilie wurde zudem kontinuierlich modernisiert, wobei die letzten umfassenden Maßnahmen 2023 abgeschlossen wurden (u.a. Erneuerung der Heizungsanlage). Insbesondere die zentrale Lage und die großzügigen Flächen machen dieses Angebot zu einer attraktiven Immobilie für verschiedenste Ansprüche.

Wenn wir Ihre Begeisterung wecken konnten, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

???????????????? ???? ?????????

- * Zentrale Wohnsiedlungslage
- * Überwiegend elektrische Jalousien
- * Bad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken
- * Gäste-WC
- * Überdachte Terrasse
- * Einliegerwohnung mit Balkon und separatem Eingang
- * Einzelgarage mit elektr. Sektionaltor
- * Schöner Garten mit Gartenhaus und optimaler Ausrichtung

??????? ?????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in überaus zentraler Wohnsiedlungslage 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 Großstadtflair verzichten möchte, ist dank der NordWestBahn und der unweit gelegenen Autobahn A1 auch schnell in Osnabrück, Oldenburg oder Bremen.

??????? ???????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ?????????: 25196018 - 49610 Quakenbrück

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com