Quakenbrück

# Außergewöhnliches Architektenhaus in hervorragender Lage

*Objektnummer: 26196006*




KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 327 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2000 m²

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26196006 |
| Wohnfläche | ca. 327 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1974 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 115 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 21.04.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 133.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1974 |

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie

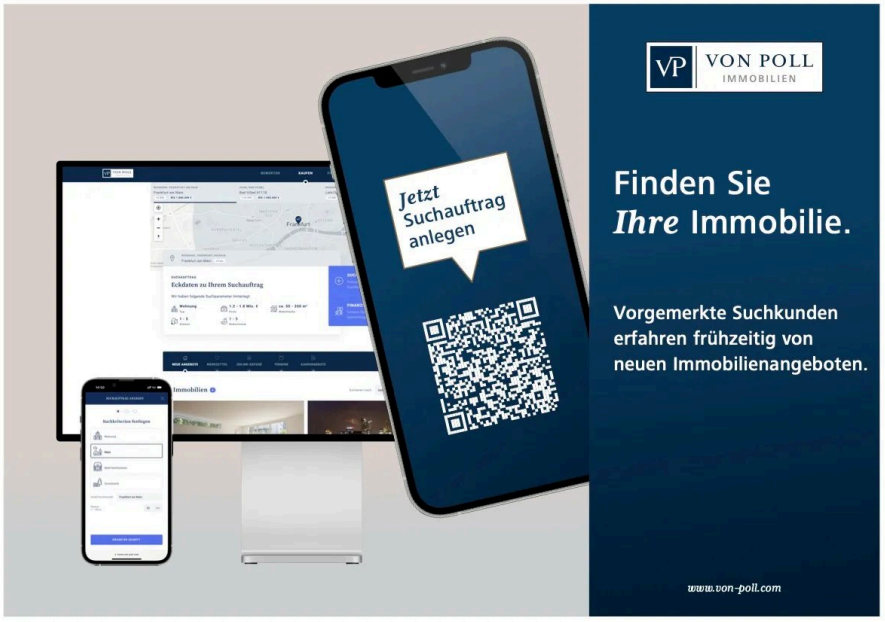




Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Die Immobilie





Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Ein erster Eindruck

Sie wünschen sich eine Immobilie mit Stil, offenem Wohncharakter und ausreichend Platz, um Wohnen und Arbeiten geschickt zu verbinden – idealerweise auf einem großen, idyllischen Grundstück in unmittelbarer Zentrumsnähe? Dann sind Sie hier genau richtig!

In attraktiver Lage von Quakenbrück befindet sich diese Immobilie auf einem großzügigen, herrlich eingewachsenen, ca. 2.000 m² großen Grundstück mit angenehmer Privatsphäre. Die Nähe zur Hase unterstreicht die Attraktivität der Lage.

Über zwei Etagen hinweg erstrecken sich rund 327 m² Wohnfläche, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumgefühl schaffen. Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Südwest-Ausrichtung, der dank großer Fensterflächen den Blick in den lichtdurchfluteten Garten freigibt. Ein ehemaliger Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna und Dusche könnte auf dieser Ebene wieder reaktiviert werden und einen privaten Ort der Erholung schaffen, während ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum zusätzlichen Komfort bieten. Im Dachgeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer, eine offene Galerie mit besonderem Charme sowie zwei Bäder.

Die großzügige Konzeption des Hauses eröffnet zudem ideale Möglichkeiten, Wohnen und berufliche Tätigkeit harmonisch miteinander zu verbinden. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen und weitere Stellflächen im weitläufigen Hof zur Verfügung.

Erwähnenswert sind auch die erst im Jahr 2023 durchgeführten Modernisierungsarbeiten, zu denen insbesondere die vollständig erneuerte Heizungsanlage sowie der Austausch der Bodenbeläge im Dachgeschoss zählen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor.

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Ausstattung und Details

* Grundstück in bevorzugtem Wohngebiet mit bester Nachbarschaft
* Vollständig erneuerte Heizungsanlage
* Erneuerte Bodenbeläge im Dachgeschoss
* Innen- und Außenkamin
* Großzügige Zimmergrößen
* Reaktivierbares Schwimmbad mit Sauna
* Vollständig eingezäunter Garten
* Zwei Garagen
* Schaffung eines zweiten Straßenzugangs/Eingangsbereichs möglich (bspw. für die gemischt wohn-gewerbliche Nutzung)

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, natur- und zugleich zentrumsnaher Lage der zum Kreis Osnabrück zählenden Stadt Quakenbrück, die Verwaltungssitz der Samtgemeinde Artland ist und mit seinen knapp 14.000 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.

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26196006 - 49610 Quakenbrück

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage
Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0
E-Mail: vechta@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com