

Quakenbrück / Hengelage

## Kernsaniertes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage - KfW 40 EE

????????? ??????????: 25196013



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

???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ?????????: 3.5 • ?????? ????: 798 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hangelage

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

???????? ?????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

?? ??? ??????

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25196013                                             |
| ???????????          | ca. 154 m²                                           |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????                                 |
| ?????????            | 3.5                                                  |
| ????????????? ???    | 2.5                                                  |
| ???????????          |                                                      |
| ???????????          | 1                                                    |
| ????? ?????????????  | 2025                                                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>???????? |

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????       | 459.000 EUR                                                                           |
| ??????              | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ?????????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 2025                                                                                  |
| ?????????           | ????????                                                                              |
| ?????????????       |                                                                                       |
| ????????            | WC ?????????????,<br>????????????????<br>?????????, ?????????                         |

??????? ?????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

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

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| ??????????        | ?????????????        |
| ??????????        | ??????????           |
| ????? ??????????? | ?????? ????????????? |
|                   | ????? / ??????       |

???????? ??: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

?? ???????



???????? ?????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

?? ???????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

?? ???????



??????? ?????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

?? ????????



## 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



???????? ??: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

?? ???????



???????? ??: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

?? ???????



VON POLL  
IMMOBILIEN

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftsstelleneinhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

??????? ?????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hangelage

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

Dieses im Jahr 2025 kernsanierte Einfamilienhaus überzeugt durch eine moderne und auch aus energetischer Sicht hochwertige Ausstattung. Dank der zudem beliebten und überaus ruhigen Wohnlage ist die Immobilie damit für Paare oder kleine Familien ideal. Ursprünglich ca. im Jahr 1964 erbaut, wurde das Haus umfassend kernsaniert, sodass es den heutigen Ansprüchen entspricht und durch seine helle und freundliche Atmosphäre überzeugt. Auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus angenehmen Wohnkomfort. Das Raumkonzept der Immobilie umfasst einen Wohn- und Essbereich, ein großes Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein Büro. Durch die großzügige Aufteilung lässt sich im Wohn- und Essbereich optional ein zusätzliches Zimmer integrieren - ideal als Kinderzimmer. Der Wintergarten schließt sich direkt an den Wohnbereich an und verbindet diesen auf praktische Weise mit dem Garten. Ein weiteres Merkmal der Immobilie ist die installierte Fußbodenheizung, die in Verbindung mit der Wärmepumpe eine effiziente Heizlösung darstellt. Das Haus ist teilunterkellert und bietet mit zwei Kellerräumen Platz für praktischen Stauraum. Für Fahrzeuge stehen eine geräumige Garage und ein Carport zur Verfügung. Das ca. 798 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück bietet mit einem großzügigen Gartenbereich vielfältige Möglichkeiten, den idyllisch eingewachsenen Außenbereich zu nutzen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Ein Energieausweis lag bei Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird spätestens mit Fertigstellung der Kernsanierung nachgereicht.

??????? ?????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hangelage

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

- \* Ruhige Wohnlage
- \* Kernsaniert im KfW 40 EE Standard
- \* Fußbodenheizung
- \* Innenausstattung noch wählbar (z. B. Fußböden, Bad-Ausstattung)
- \* Wärmepumpe
- \* PV - Anlage mit Speicher
- \* Neue Einbauküche (Design noch wählbar; im Kaufpreis enthalten)
- \* Wintergarten
- \* Garage
- \* Carport
- \* Teilunterkellert mit 2 Kellerräumen
- \* Hinweis: Das Exposé enthält zum Teil KI-generierte Bilder.

??????? ?????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage 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.

??????? ?????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

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

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.

???????? ??????????: 25196013 - 49610 Quakenbrück / Hengelage

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

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

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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