

Fürstenau / Settrup

# Autarkes Wohnen mit historischem Charme - Denkmalgeschützter Resthof in Fürstenau/ Settrup

CODE DU BIEN: 25388005



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

PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 10.178 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## En un coup d'œil

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25388005                  |
| Surface habitable     | ca. 251,24 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 6                         |
| Chambres à coucher    | 3                         |
| Salles de bains       | 2                         |
| Année de construction | 1792                      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 579.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Aire de services                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2010                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 348 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Combustible liquide

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



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

<https://vonpoll.io/bewerten>



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



**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)



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



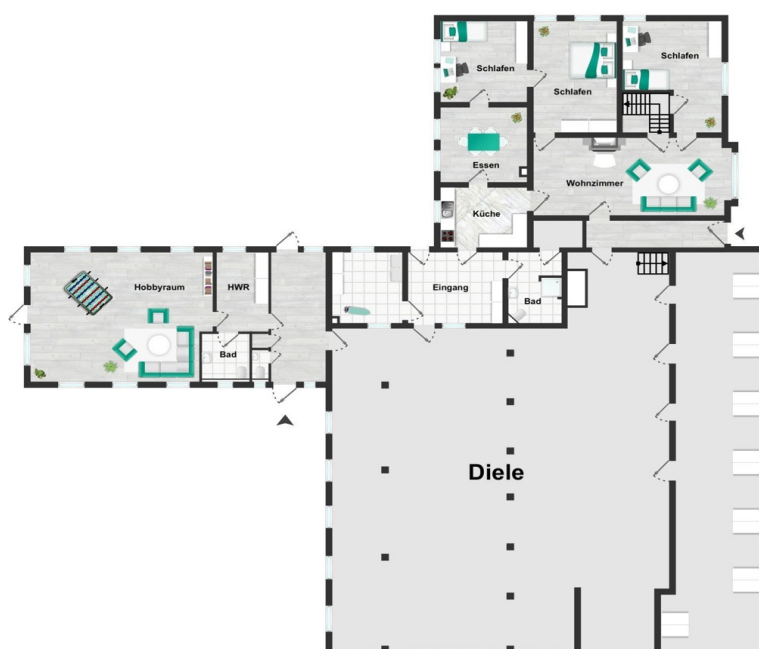
CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Resthofanwesen mit einer Wohnfläche von ca. 251 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 10.178 m<sup>2</sup>.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet Ihnen ein großzügiges und flexibles Wohnkonzept auf einem weitläufigen Grundstück.

Das Fachwerkgebäude aus 1792 steht unter Denkmalschutz und bietet daher historischen Flair gekoppelt mit der Möglichkeit, autark zu wohnen.

Das Haus verfügt über sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durch das traditionelles Ständerhaus flexibel veränderbar. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Die ca. 250 m<sup>2</sup> große Diele ist in eine Werkstatt und ein Lager unterteilt. Diese Flächen bieten zusätzliches Potenzial für individuelle Anpassungen und Wohnraum-Ausbauten.

Die Fenster wurden 2005 größtenteils erneuert und verfügen über Doppelverglasung, was die Energiebilanz der Immobilie verbessert. Im Jahr 2010 wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen wie die Dämmung der Decken und Außenwände sowie neue Böden und ein teilweise neues Verblendmauerwerk durchgeführt. Ferner wurde das Wohnzimmer renoviert und mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet.

Historische Details wie eine ehemalige Feuerstelle mit Delfter Fliesen verleihen dem Anwesen ein spezielles Flair.

In naher Zukunft, voraussichtlich bis 2025, wird der Anschluss an das Glasfasernetz möglich sein.

Die Heizung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizung, unterstützt durch vier Öltanks mit einer Kapazität von 6.000 Litern. Der derzeitige Ölbestand von etwa 5.800 Litern reicht für circa drei Jahre bei einem Jahresverbrauch von etwa 2.000 Litern. Ergänzt wird das Energiesystem durch eine 2023 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,5 kWh und einem Speicher von 5 kW, die etwa 77 % Autarkie ermöglicht. Die Anlage ist erweiterbar, was zukunftsichere Energieversorgung garantiert.

Für die Wasserversorgung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung, und die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage mit 3-Kammer-System.

Im Fachwerk-Backhaus wurde 2020 das Dach erneuert. Die neuen Dachrinnen und Kehlen der Immobilie wurden ebenfalls 2020 installiert, während der Ofen 2016 erneuert wurde.

Zum Anwesen gehören weiterhin eine Maschinenhalle von ca. 18 m x 15 m und eine Scheune mit den Maßen ca. 20 m x 16 m.

Eine weitere Vergrößerung der Fläche ist möglich, da zusätzliche 4,05 Hektar erworben werden können. Der Preis hierfür ist auf Anfrage erhältlich.

Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit zu realisieren, was sie besonders attraktiv für Familien oder Mehrgenerationenwohnen macht. Ein zweites Badezimmer ist bereits vorhanden, im HWR ließe sich eine Küche installieren und der Hobbyraum würde ein wundervolles Wohnzimmer werden.

Alles in allem bietet dieses Anwesen eine gelungene Kombination aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Durch die umfangreichen Modernisierungen und die Möglichkeit zur autarken Lebensweise ist es bestens für individuelle Wohnideen geeignet. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charakter und Potential sind, könnte dieses Resthofanwesen das Richtige für Sie sein. Wir laden Sie herzlich ein, dieses einmalige Angebot bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Détails des commodités

- Denkmalschutz des Fachwerkgebäudes
- autarkes Wohnen möglich
- PV-Anlage (2023) 9,5 kWh Peak (erweiterbar) + Speicher 5 kW (ca. 77% Autarkie)
- Stromgenerator (Öl)
- 6.000 L Öltanks (ca. 5.800 L vorhanden - ausreichend für ca. 3 Jahre bei ca. 2.000 L/Jahr)
- eigener Brunnen
- 3-Kammer-System
- Kleinkläranlage
- Einbauküche
- Ständerhaus - flexible Veränderungen der Raumaufteilung möglich
- zweite Wohneinheit möglich
- 2005 Fenster größtenteils erneuert (Doppelverglasung)
- Ofen 2016
- 2010 Dämmung Decke und Außenwände
- 2010 neue Böden (schwimmender Estrich + Bodenbeläge)
- 2010 teilweise neues Verblendmauerwerk
- 2010 Wohnzimmer renoviert
- 2020 neue Dachrinnen und Kehlen
- 2023 neuer Kessel der Wasserpumpe
- 2020 neues Dach Fachwerk-Backhaus
- Maschinenhalle ca. 18 m x 15 m
- Scheune ca. 20 m x 16 m
- ehemalige Feuerstelle mit Delfter Fliesen
- ca. 250 m<sup>2</sup> Diele - unterteilt in Werkstatt und Lager
- weitere 4,05 ha können erworben werden - Preis auf Anfrage
- Glasfaseranschluss voraussichtlich in 2025 möglich

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Tout sur l'emplacement

Fürstenau-Settrup ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Fürstenau im Landkreis Osnabrück, Niedersachsen. Geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen bietet die Region eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit gleichzeitig guter Infrastruktur.

Trotz der ländlichen Lage ist Settrup gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesstraße B214, die durch Fürstenau verläuft, ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Osnabrück, Lingen und Bremen. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A30 sind auch weiter entfernte Ziele gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien ergänzt, die regelmäßige Verbindungen nach Fürstenau und umliegende Städte bieten.

Für Pferdeliebhaber ist Settrup besonders attraktiv. Die Region bietet zahlreiche Reiterhöfe, gepflegte Reitwege und großzügige Weideflächen. Die weitläufige Natur mit Wäldern und Feldern ermöglicht entspannte Ausritte in einer reizvollen Umgebung. Zudem gibt es in der Umgebung Reitvereine und Fachgeschäfte für Pferdebedarf, sodass eine gute Versorgung für Pferdehalter gewährleistet ist.

Als weitere Besonderheit bietet die IGS Fürstenau in Kooperation mit dem Schulreitzentrum Fürstenau Reitunterricht an und es kann das Fach "Reiten und Voltigieren" als Abiturfach absolviert werden.

Insgesamt vereint Fürstenau-Settrup ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und hervorragenden Bedingungen für Pferdesport und -haltung.

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25388005 - 49584 Fürstenau / Settrup

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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