

Fürstenau

Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei möglichen Wohneinheiten in Fürstenau

????????? ??????????: 25388011



www.von-poll.com

???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 308 m² • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.500 m²

??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ??? ??????

??????? ????????	25388011
??????????	ca. 308 m²
????????	7
?????????? ???	5
????????	2
???? ???????????	1955
????? ????????????	2 x ????????? ???
	????????????, 2 x
	???????????? ??????
	????????????, 2 x
	??????

???? ???????	249.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
??????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
???? ??????????????	1998
????????	???????
?????????????	
??????	????????, WC
	????????????, ?????,
	?????
	????????????????
	????????, ?????????

??????? ?????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	??????? ??????? ???????????	258.00 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	26.09.2030	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ?????????????	1978

??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ????????



??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ????????



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

<https://vonpoll.io/bewerten>

???????? ?????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ?????????



???????? ?????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ????????



??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ????????



???????? ?????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/emsland



???????? ?????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ?????????



???????? ?????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

?? ?????????

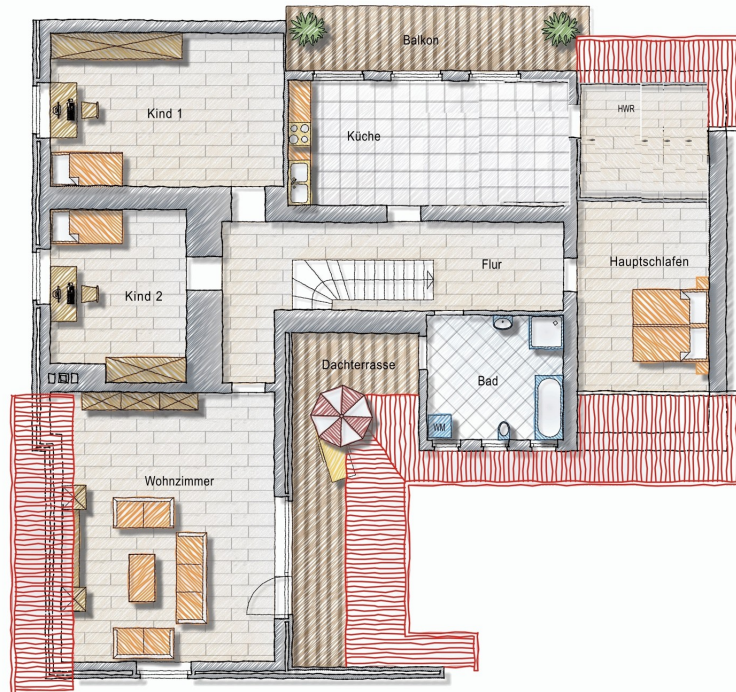


??????? ?????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ????????????

??????? ????????: 25388011 - 49584 Fürstenau

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das 1955 erbaut und in den Jahren 1968 sowie 1978 durch umfassende Sanierungen, Ausbauten und Erweiterungen modernisiert wurde. Die Immobilie liegt auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1500 m² und hat eine Wohnfläche von rund 308 m². Eine ca. 60 m lange Hecke aus über 100 Buchsbäumen umrandet das Anwesen und sorgt für Privatsphäre sowie eine grüne Umgebung. Das Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Tageslichtbadezimmer, jeweils ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Die Raumaufteilung ermöglicht die Bildung von zwei separaten Wohneinheiten, wodurch diese Immobilie ideal für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet ist. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, bietet das Objekt ausreichend Platz für eine große Familie. Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional. Im Erdgeschoss befindet sich ein Tageslichtbad, das sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet ist. Ein weiteres Tageslichtbad mit gleichen Einrichtungen finden Sie im Obergeschoss vor, was den Komfort im Alltag zusätzlich erhöht. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladendes Wohnzimmer mit Kamin, das Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlt. Das Obergeschoss verfügt über ein weiteres Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, die an sonnigen Tagen zum Verweilen einlädt. Beide Etagen sind mit Einbauküchen ausgestattet, wobei die Küche im OG einen Zugang zum Balkon bietet und so zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Ein weiteres bemerkenswertes Merkmal ist das Sichtmauerwerk im stilvoll gestalteten Eingangsbereich, durch das ein einzigartiges Flair entsteht. Eine Marmor-Treppe verbindet die Stockwerke miteinander. Der Wohnkomfort wird zusätzlich durch die Möglichkeit des ebenerdigen Wohnens erhöht. Zur Immobilie gehört auch ein großer Doppel-Carport, der ausreichend Platz zum Parken bietet und zusätzlichen Schutz für Fahrzeuge gewährleistet. Der Garten ist mit Obstbäumen bepflanzt, was nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch zur Selbstversorgung beiträgt und eine grüne Umgebung schafft. Die Heizungsanlage des Hauses ist als Zentralheizung ausgelegt, die durch einen Holzkessel ergänzt wird, um eine effiziente Wärmeversorgung sicherzustellen. Diese Heizungsart ist umweltfreundlich und kann zur Reduzierung der Energiekosten beitragen. Das Anwesen umfasst auch ein großes Carport mit einem Lager für Holz, Gartengeräte und andere Utensilien. Zusätzlich stehen zwei Garagen zur Verfügung. Für Naturliebhaber bietet der Garten mit seinen Obstbäumen und dem Gewächshaus zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Zur Lagerung oder für weitere Nutzungsmöglichkeiten sind zwei Teilkeller sowie ein großer Dachboden vorhanden. Dieses Einfamilienhaus eignet sich sowohl für große Familien, die viel Platz benötigen, als auch für Interessenten, die eine separate Einliegerwohnung wünschen. Die

Kombination aus großzügigem Platzangebot, der Möglichkeit zur individuellen Nutzung und dem großen Garten machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot, welches sich an Käufer, die ein geräumiges und vielseitiges Haus suchen, das sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch Raum für geselliges Beisammensein bietet, suchen.

??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

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

- Umfangreiche Sanierungen, Ausbau und Erweiterung 1968 und 1978
- nicht einsehbares Grundstück
- ca. 60 m lange Hecke aus über 100 Buchsbäumen umrandet das Grundstück
- EG Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- OG Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Unterstützung der Heizung durch Holzkessel
- zwei Wohneinheiten möglich
- Wohnzimmer EG mit Kamin
- Wohnzimmer OG mit Zugang zur Dachterrasse
- zwei Einbauküchen
- Küche im OG mit Zugang zum Balkon
- Sichtmauerwerk im Eingangsbereich
- Marmor-Treppe
- ebenerdiges Wohnen möglich
- großer Carport mit großen Lager für Holz, Gartengeräte und mehr
- zwei Garagen
- Gewächshaus
- Obstbäume auf dem Grundstück
- zwei Teilkeller
- großer Dachboden

??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

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

Die Gemeinde Fürstenau liegt im Nordwesten des Landkreises Osnabrück in Niedersachsen. Durch Fürstenau verlaufen die Bundesstraßen B 214, B 218 und B 402. Die Bundesautobahnen A 1, A 30, die Teil der Europastraße E 30 ist, und A 31 sind jeweils in etwa 30 Minuten erreichbar. Die nächsten Halte des Fernreiseverkehrs sind Lingen (Ems), Rheine und Osnabrück. Für den Nahverkehr ist der nächste Bahnhof in Bersenbrück oder Ibbenbüren. Rund 10.000 Einwohner beherbergt die Stadt, welche sich sehr familienfreundlich zeigt. Neben einem historischen Ortskern und einem Wasserschloss mit Bürgerpark sorgen auch diverse Sportvereine für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die vorhandenen drei Kitas und der Kindergarten laden auch junge Familien ein, sich hier niederzulassen. Insgesamt zwei Grundschulen und eine Gesamtschule runden das Gesamtbild ab. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie gute medizinische Versorgung befindet sich direkt vor Ort.

??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 258.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25388011 - 49584 Fürstenau

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

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

Holger Klages

Castellstraße 6, 49808 Lingen/Ems

Tel.: +49 591 - 13 05 92 21

E-Mail: emsland@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com