

# Exposé

## Einfamilienhaus in Quakenbrück

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Betriebshalle 10x18m



Objekt-Nr. OM-423311

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:  
E. Lisner

49610 Quakenbrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.005,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	12,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,60 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	138,35 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessenten,

zum Verkauf steht ein hochwertiges und vielseitig nutzbares Ensemble aus Betriebshalle und freistehendem Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 2000 auf einem ca. 2.005 m<sup>2</sup> großen, vollständig erschlossenen Grundstück in Quakenbrück (Altstadt/Industrie).

Die massiv errichtete Betriebshalle mit einer Größe von ca. 18,00 m x 10,00 m verfügt über voll ausgebauten und beheizte Büroräume sowie großzügige Lagerflächen. Sie eignet sich ideal für Handwerks, Gewerbe oder Produktionsbetriebe und bietet durch ihre durchdachte Aufteilung effiziente Arbeitsabläufe.

Das angrenzende, sehr gepflegte Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung bietet viel Raum für komfortables Wohnen. Mit vollständig ausgebautem Erd und Dachgeschoss sowie Vollunterkellerung umfasst das Haus eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche ca. 358 m<sup>2</sup>).

Der Verkauf erfolgt privat – es fällt keine Käuferprovision an.

Wohnfläche EFH: 220,6m<sup>2</sup>

Nutzfläche EFH: 138,35m<sup>2</sup>

Kaufpreis Wohnhaus: 395.000,00 €

Nutzfläche Halle 10m x 18m: ca. 160m<sup>2</sup>

Kaufpreis Halle: 155.000€

Grundstück: 2005m<sup>2</sup>

Grundstückpreis: 85.000€

Baujahr: 2000

Immobilienart: Hallen/Industriefläche

Lassen Sie sich von der Qualität und Vielseitigkeit dieses außergewöhnlichen Objektes begeistern und vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattung

Ausstattung Einfamilienhaus

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Bad des Obergeschosses
- Überdachter Balkon
- Klimaanlage zur Kühlung und Beheizung des gesamten Wohnhauses
- PV-Anlage: 19,92kWp + 10kWh Speicher
- Hochwertiges Badezimmer im Obergeschoss mit Jacuzzi
- Zentral verbauter Kamin aus Sandstein zur Beheizung nahezu aller Räume
- Gäste WC sowie weiteres Zimmer im Erdgeschoss
- Voll unterkellert (weiße Wanne, Sohle und Außenwände aus Massivbeton) mit:
  - o Partyraum mit separatem Außenzugang
  - o Billardraum

- oKüche mit Theke
- oSaunaraum, Dusche und WC
- oWasch und Bügelraum
- Überwiegend elektrisch betriebene Rollläden
- Individuelle Raumgestaltung mit verschiedenen Edelputzen
- Großzügige Galerie mit Marmortreppe und Holzgeländer
- Massive Eiche Holztüren
- Gepflegter, hauseigener Garten
- Betriebshalle
- Massivbauweise
- Gasheizung
- Ausgebaute und beheizte Büroräume
- Küche sowie WC vorhanden
- Funktionaler und übersichtlicher Grundriss

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Glasierte Dachpfannen (keine Grünbildung auf dem Dach)
- Pflasterflächen auf Kiesbett verlegt (keine Absenkung bei schweren Fahrzeugen)
- Nichtraucherhaushalt
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück

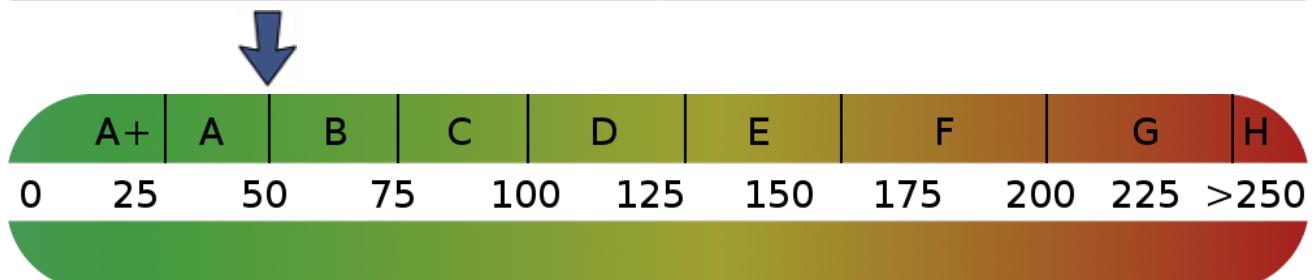
## Lage

Das Objekt befindet sich in Quakenbrück in einer attraktiven Kombination aus Altstadt und Industriegebiet. Die Lage ermöglicht eine ideale Verbindung von Wohnen und Arbeiten an einem Standort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die verkehrsgünstige Anbindung optimale Voraussetzungen für gewerbliche Nutzung und Logistik.

**Infrastruktur:**  
Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	51,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

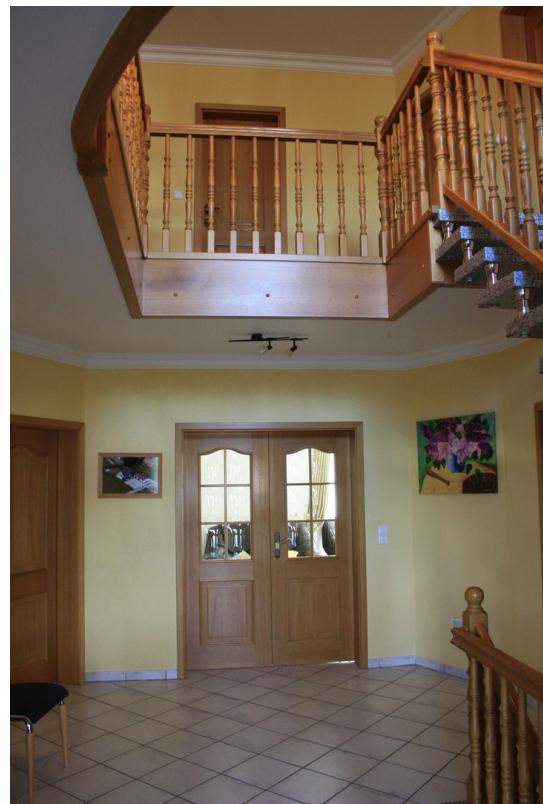


## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



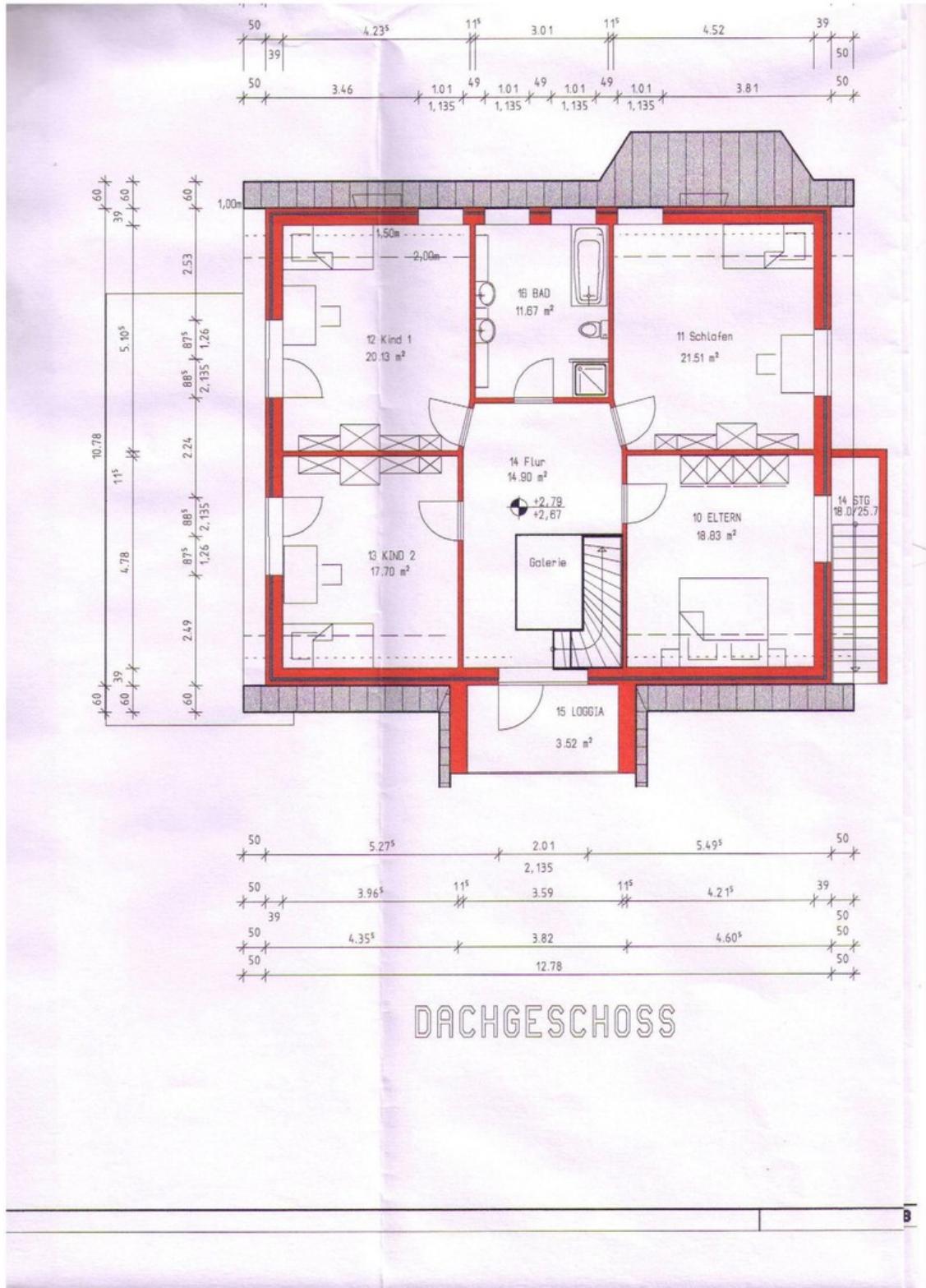
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

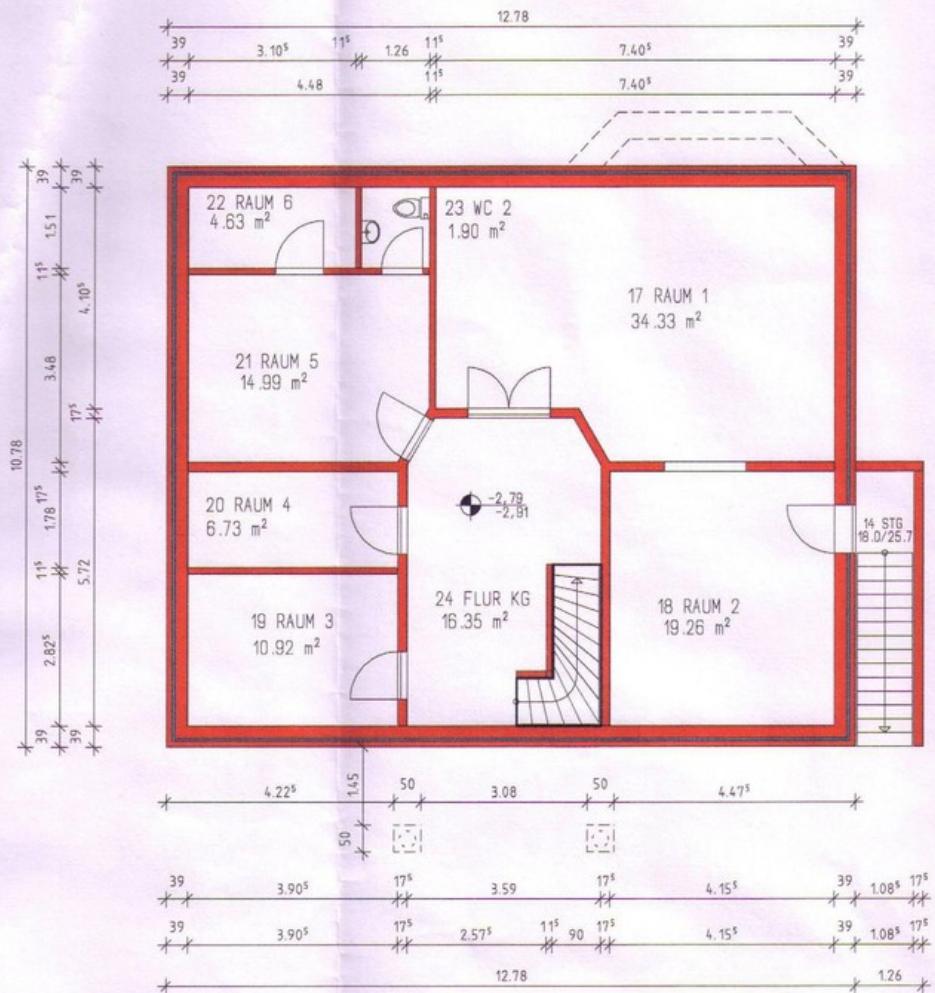


# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

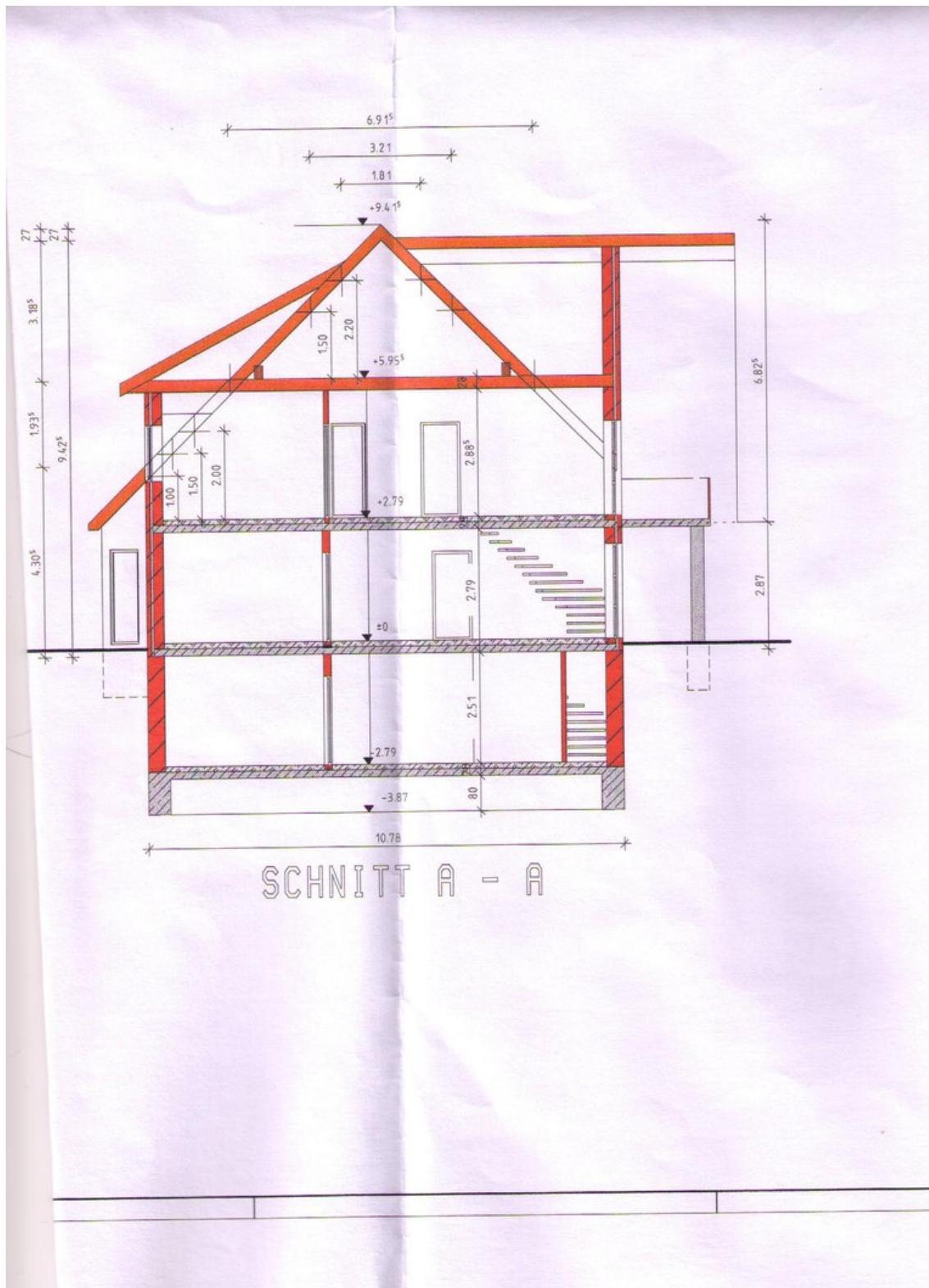
# Exposé - Grundrisse



## KELLERGESCHOSS

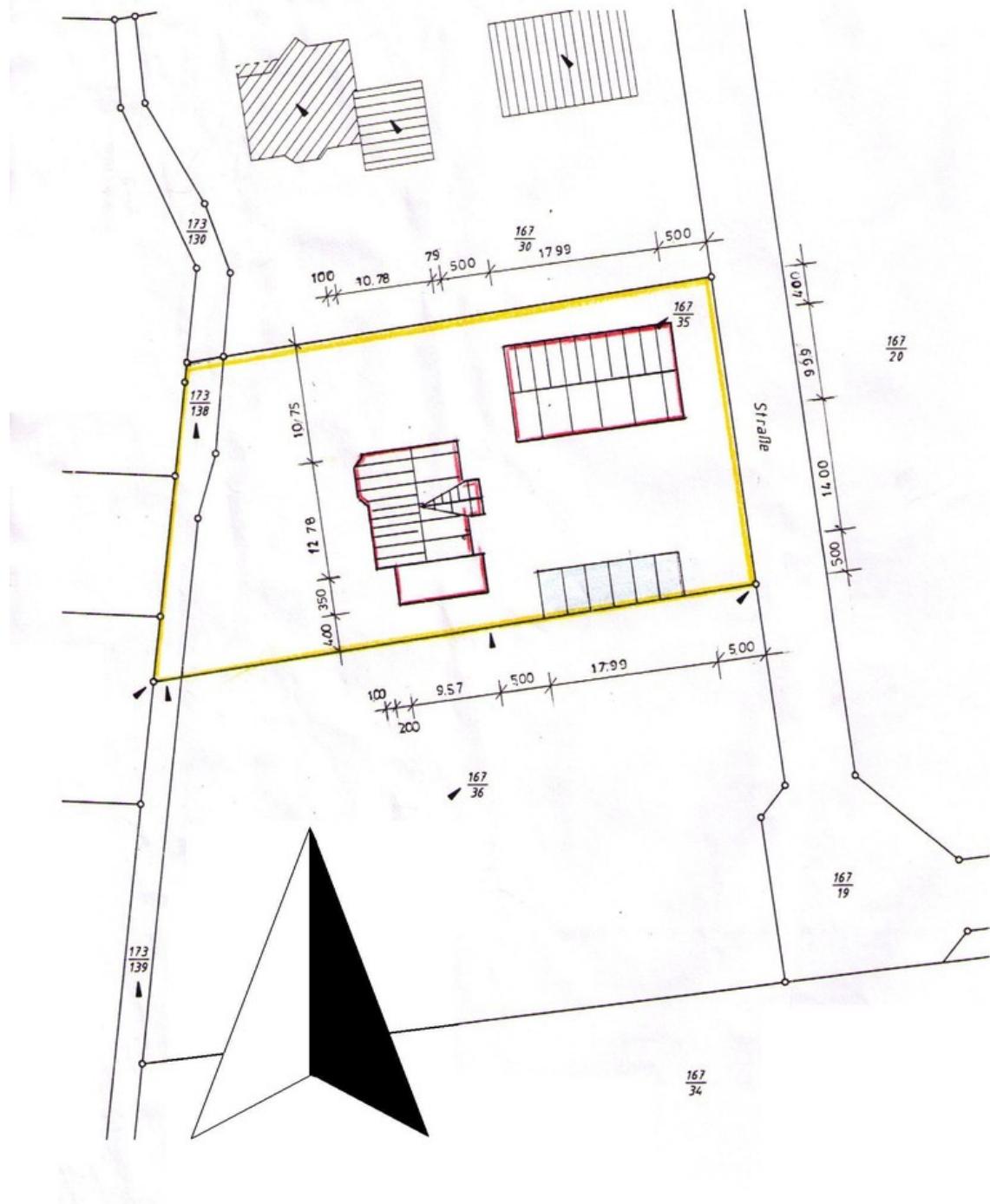
Keller

# Exposé - Grundrisse



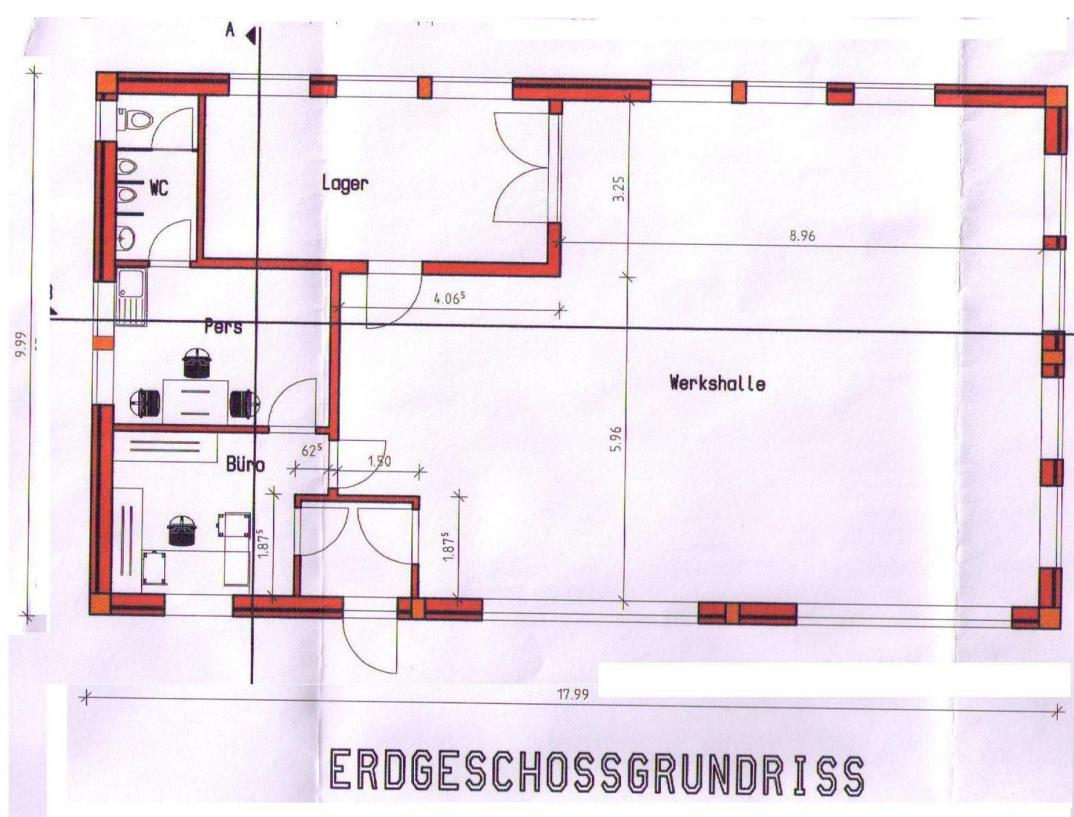
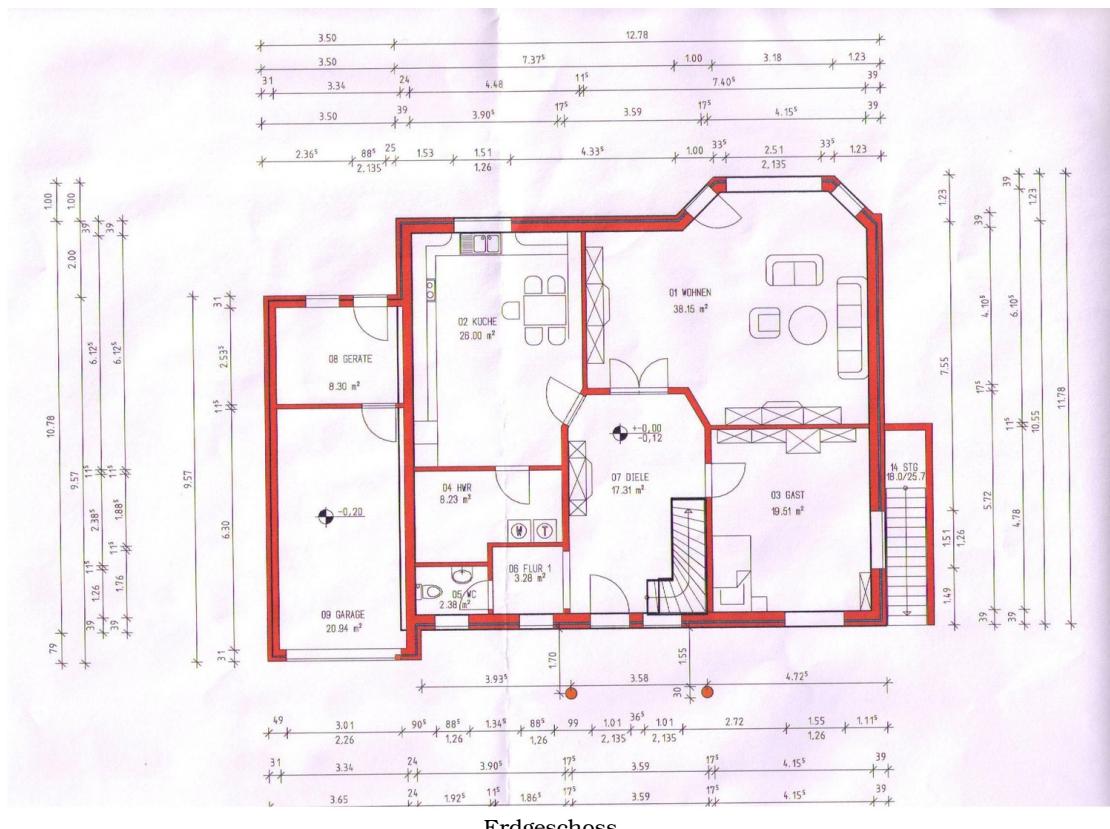
## Schnitt

# Exposé - Grundrisse

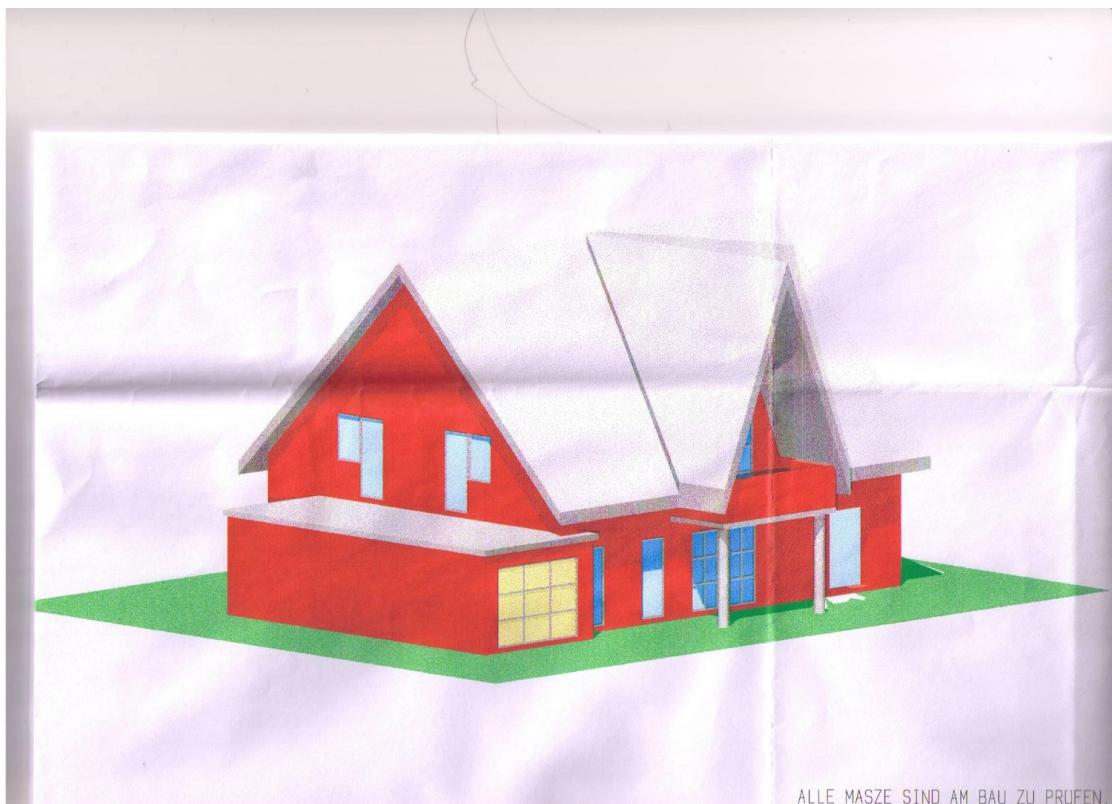


## Lageplan

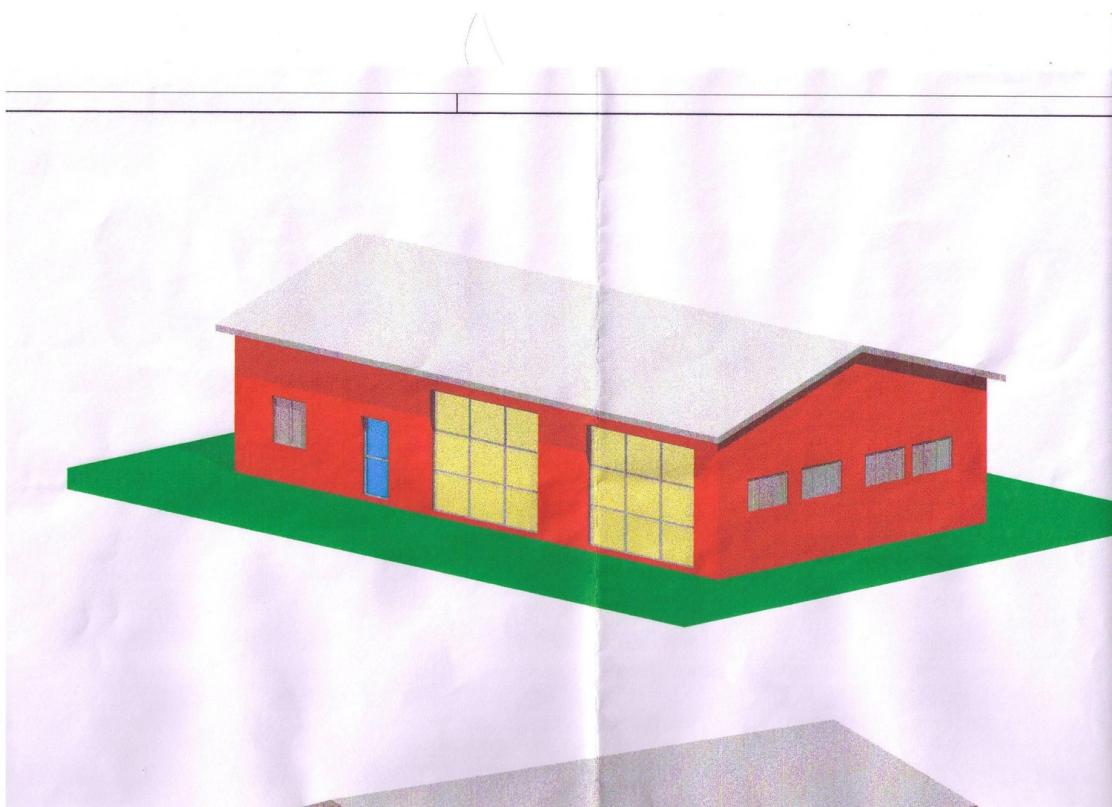
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Ansicht Wohnhaus



Ansicht Halle