

Wallenhorst – Hollage

# Großzügiges Anwesen mit parkähnlichem Grundstück!

CODE DU BIEN: 24183033



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

PRIX D'ACHAT: 1.620.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 372 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.764 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

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

CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 24183033   |
| Surface habitable      | ca. 372 m² |
| Pièces                 | 8          |
| Chambres à coucher     | 5          |
| Salles de bains        | 3          |
| Année de construction  | 1977       |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.620.000 EUR                                                                                       |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| État de la propriété         | Bon état                                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                                              |
| Surface de plancher          | ca. 656 m²                                                                                          |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## Informations énergétiques

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type de chauffage         | Chauffage par le sol                                                                                      |
| Source d'alimentation     | Gaz                                                                                                       |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |



CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété





CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété



CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété





CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété





CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété



CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété





CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété





CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## La propriété



CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## Une première impression

Das geräumige Anwesen besticht durch eine hochwertige und exklusive Ausstattungsqualität sowie ein großzügiges Grundstück von ca. 2.764 m<sup>2</sup>. Die im Jahr 1977 erbaute Villa umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter ein großzügiger Wohnbereich, 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die exklusive Bulthaup-Küche lässt keine Wünsche offen. Zusätzlich zur Zentralheizung ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Der Eingangsbereich mit separatem Raum für die Garderobe dient als eindrucksvolles Entrée des Hauses. Die lichtdurchfluteten Zimmer mit großflächigen Fenstern verleihen dem Anwesen eine besondere Atmosphäre. Ein Highlight ist die Bar, die an das Esszimmer und den Kaminbereich angrenzt, welcher mit Salinensteinen aus Bad Rothenfelde eine einzigartige Geschichte erzählt.

Zudem bietet die Immobilie einen überdachten Außenbereich mit einem schicken Sandstein-Kamin, der direkten Zugang zum hauseigenen Innenpool und Saunabereich ermöglicht, für erholsame Stunden. Der weitläufige und gepflegte Garten lädt zum Entspannen ein und bietet mehrere Terrassen, um die Sonne in vollen Zügen zu genießen. Der angrenzender Wald lädt zu Spaziergängen ein.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage des Anwesens schafft eine perfekte Balance zwischen städtischem Charme und Ruhe. Ideal für Familien, die eine großzügige Immobilie mit gehobener Ausstattung in zentraler Lage suchen. Die Immobilie bietet optimale Bedingungen für ein komfortables und luxuriöses Wohnen, kombiniert mit der Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung und Erholung inmitten der Natur.



CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Wallenhorst liegt im Osnabrücker Land, an den südlichen Ausläufern des Wiehengebirges mitten im Natur- und Geopark TERRA.vita. Die Stadt Osnabrück ist etwa 7 km vom Stadtzentrum Wallenhorst entfernt. Weitere Nachbargemeinden sind Bramsche im Norden und Belm im Osten sowie das nordrhein-westfälische Lotte im Westen.

CODE DU BIEN: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## 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: 24183033 - 49134 Wallenhorst – Hollage

## Contact

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

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

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

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

---

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