

Wallenhorst

Junges Reihemittelhaus, klar gestaltet und voller Gartensonne

Objektnummer: 26183044



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142,66 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 193 m²

Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26183044
Wohnfläche	ca. 142,66 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	04.01.2029
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Die Immobilie



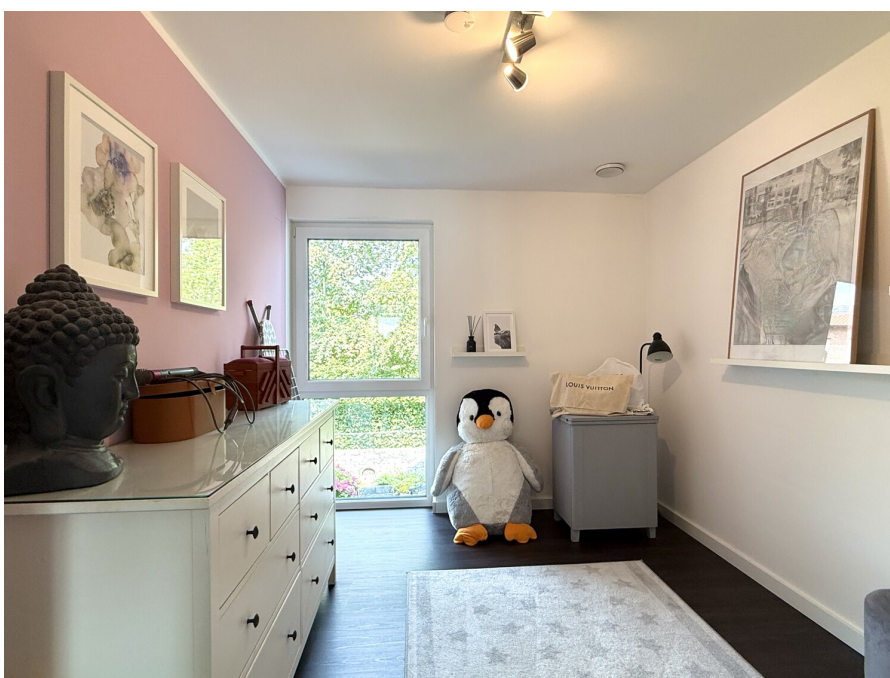
Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Ein erster Eindruck

Modernes Familienzuhaus mit hochwertiger Ausstattung und liebevoll gestaltetem Garten.

Klare Architektur, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung prägen dieses moderne Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2017. Auf ca. 142,66 m² Wohnfläche verbindet die Immobilie zeitlose Eleganz mit einem hohen Maß an Wohnkomfort und schafft ein Zuhause, das den Ansprüchen moderner Familien ebenso gerecht wird wie denen anspruchsvoller Paare.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus einen gepflegten und einladenden Eindruck. Hochwertige Fliesen begleiten Sie durch den Eingangsbereich sowie das Treppenhaus und unterstreichen die klare, moderne Gestaltung. Ein Gäste-WC und ein praktischer Hauswirtschaftsraum ergänzen das Erdgeschoss sinnvoll und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die U-förmig angelegte Einbauküche bietet großzügige Arbeitsflächen, viel Stauraum und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. So entsteht ein kommunikativer Lebensmittelpunkt, der Kochen, Essen und Wohnen auf stilvolle Weise miteinander verbindet.

Vom Wohnbereich aus öffnet sich der Blick auf den liebevoll angelegten Garten. Die großzügige Terrasse geht fließend in die gepflegte Gartenanlage über und wird durch geschmackvoll angelegte Beete mit Natursteinmauern, stilvolle Sichtschutzelemente sowie eine zusätzliche Holzterrasse ergänzt. So entstehen mehrere Bereiche zum Entspannen, Genießen und Verweilen – ein Außenbereich, der die Wohnqualität auf besondere Weise erweitert und zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, von denen eines als Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum genutzt ist und sich die weiteren 2 Räume flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer großzügigen bodengleichen Dusche, einer Badewanne sowie einer zeitlosen Ausstattung und bietet beste Voraussetzungen für einen entspannten Start in den Tag.

Über eine hochwertige Holzterrasse gelangen Sie in den Spitzboden, der zusätzlichen Raum für Hobbys, Homeoffice oder individuellen Stauraum bietet.

Auch technisch erfüllt die Immobilie hohe Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für ein angenehmes Raumklima und unterstreicht das klare Wohnkonzept ohne sichtbare Heizkörper. Dank des jungen Baujahres 2017 präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und kann ohne größeren Modernisierungsaufwand bezogen werden.

Dieses Reihenmittelhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein harmonisches Wohnambiente zu einem stimmigen Gesamtkonzept. Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, liebevoll gestaltetem Garten und durchdachter Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem Zuhause, das Funktionalität und Wohnqualität auf besondere Weise miteinander verbindet – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und langfristigen Zuhause sein.

Für das Auto steht ein Carport mit Abstellraum zur Verfügung sowie ein weiterer Stellplatz. Auf dem Grundstück befindet sich eine gemeinschaftlich genutzte Spielfläche. Da sich das Haus auf einem Flurstück befindet gilt es als Eigentumswohnung. Miteigentumsanteil von 1/10. Lernen Sie diese Immobilie persönlich kennen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Alles zum Standort

Wallenhorst steht für eine ausgewogene Verbindung aus anspruchsvollem Wohnen, naturnaher Umgebung und urbaner Nähe. Als etablierter Wohnstandort im direkten Umfeld von Osnabrück bietet die Gemeinde ein ruhiges, gepflegtes Umfeld mit hoher Alltagstauglichkeit und kurzen Wegen zu den wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Angeboten der Stadt. Die gewachsene Wohnstruktur mit überwiegend großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern unterstreicht den eigenständigen Charakter der Lage und macht Wallenhorst besonders für qualitätsorientierte Eigennutzer attraktiv.

Der Ortsteil überzeugt durch eine aufgelockerte Bebauung, angenehme Nachbarschaften und ein Wohnumfeld, das Privatsphäre und Gemeinschaft harmonisch verbindet. Familien profitieren von kurzen Wegen: Das Krippenhaus St. Anna ist in wenigen Minuten erreichbar, das Schulzentrum Wallenhorst mit Grund- und weiterführenden Schulen ebenfalls fußläufig. Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch nahegelegene Spiel-, Sport- und Grünflächen wie den Kolpingplatz und den Brunings Kamp.

Auch die tägliche Versorgung gestaltet sich komfortabel. Das Edeka-Center Dütmann sowie Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Für kulinarische Angebote sorgen unter anderem das Restaurant Rhodos und das Café Berelsmann, die das vielfältige Angebot des Standortes ergänzen.

Die Nähe zu Osnabrück eröffnet zusätzlich ein breites Spektrum an Kultur, Gastronomie, Einzelhandel, Bildung und medizinischer Versorgung. Gleichzeitig bietet Wallenhorst die Ruhe und Privatsphäre eines gewachsenen Wohnstandortes. Mehrere Bushaltestellen in der Umgebung gewährleisten eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz und machen die Lage auch für Berufspendler attraktiv.

Wallenhorst überzeugt durch das Zusammenspiel vieler Qualitäten: ein etabliertes Wohnumfeld, eine ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege im Alltag, attraktive Freizeitmöglichkeiten und die unmittelbare Nähe zu Osnabrück. Diese Kombination macht den Standort besonders interessant für Familien und anspruchsvolle Eigennutzer, die naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

Als Wohnstandort im Osnabrücker Umland bietet Wallenhorst damit eine nachhaltige Perspektive. Die hohe Wohnqualität, die gewachsene Struktur und die kontinuierliche Nachfrage nach hochwertigem Wohneigentum unterstreichen die langfristige Attraktivität dieser Lage.

Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Sonstige Angaben

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.

Finden Sie jetzt die richtige Immobilienfinanzierung: 0541 - 18 17 65 60

Sie benötigen eine gute Finanzierung, die Ihre individuelle Situation bestens berücksichtigt? Noch dazu mit garantierter Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten? Dann nutzen Sie die jahrelange Erfahrung unserer VON POLL FINANCE Kollegen und vereinbaren Sie noch heute einen kostenfreien und unverbindlichen Erstberatungstermin.

Wie viel Eigenkapital sollte eingesetzt werden? Was passiert, wenn das Eigenkapital nicht ausreicht, um die Kaufnebenkosten zu decken? Welche öffentlichen Fördermittel können wie eingesetzt werden? Inwiefern sind Zinskonditionen vergleichbar und wie sichere ich als Käufer in Verbindung mit dem Hauskauf meine Familie optimal gegen Lebensrisiken ab?

Die fundierte Klärung dieser und weiterer Fragen nimmt Zeit in Anspruch, die sich die VON POLL FINANCE Experten gerne für Sie nehmen. Nicht zuletzt lassen sich durch den damit verbundenen Banken- und Konditionsvergleich schnell tausende Euros sparen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Termin - telefonisch, digital oder persönlich.

VON POLL FINANCE | Standort OSNABRÜCK: 0541-18 17 65 60

<https://www.von-poll-finance.com>

Objektnummer: 26183044 - 49134 Wallenhorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

Lotter Straße 22, 49078 Osnabrück

Tel.: +49 541 - 18 17 656 0

E-Mail: osnabrueck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com