

# Exposé

## Einfamilienhaus in Vörden

### Wohnhaus mit Ausbaupotential auf großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-429211

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Thies

49434 Vörden  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	787,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	123,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	27,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus (Baujahr 1991) bietet auf 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche den idealen Rahmen für Ihr neues Familienglück. Die durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und das gemütliche Ambiente machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Ein vorhandener Anschluss für einen Kaminofen schafft die Möglichkeit für behagliche Abende mit besonderer Atmosphäre.

Ein absolutes Highlight ist der Garten: viel Platz zum Spielen, Toben und Entspannen - hier kommen Kinder voll auf ihre Kosten, während Sie ruhige Stunden im Grünen genießen.

Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Gemütlichkeit und Lebensqualität legen. Jetzt besichtigen und verlieben!

## Ausstattung

Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr 1991 und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Verbaut sind zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Baujahr, beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung. Das Badezimmer, sowie das separate Gäste-WC stammen ebenfalls aus dieser Zeit.

Ein Anschluss für einen Kaminofen ist vorhanden und bietet die Möglichkeit für zusätzliche Wärme, die bei der Einsparung der primären Heizenergie sehr hilfreich ist.

Die Küche verfügt über Platz für einen Esstisch mit vier Sitzplätzen. Ergänzend steht ein Essbereich im Wohnbereich zur Verfügung oder Sie nutzen die überdachte Terrasse im Aussenbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Kinderzimmer mit jeweils ca. 10 m<sup>2</sup>, sowie das Elternschlafzimmer. Eine integrierte Stütze verleiht dem Raum eine individuelle Note und kann gestalterisch charmant eingebunden werden.

Insgesamt bietet die Immobilie eine solide Basis mit Potential zur Modernisierung/Erweiterung nach eigenen Vorstellungen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung aus den 90er- Jahren - geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, netter Nachbarschaft und einem harmonischem Wohnumfeld. Die verkehrsberuhigte Siedlungsstraße sorgt für angenehme Ruhe und bietet Kindern ein sicheres Umfeld.

Der Ortskern ist in nur ca. 700 Metern bequem erreichbar - Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen somit in fußläufiger Nähe.

Auch die Anbindung überzeugt: Der Niedersachsenpark (größter Industrie- und Gewerbepark Niedersachsens) ist z. B. mit dem Fahrrad in rund 10 Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Arbeitsplätze sowie eine hervorragende Infrastruktur. Die Stadt Osnabrück erreichen Sie in ca. 25 Minuten mit dem Auto - ideal für Pendler.

Eine ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung - perfekt für Familien, die naturnah und dennoch zentral leben möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,07 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Anschlussmöglichkeit Ofen



Massivtreppe

# Exposé - Galerie



Küche



HWR Abstellfläche

# Exposé - Galerie



HWR Gasheizung



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Schlafzimmer 1



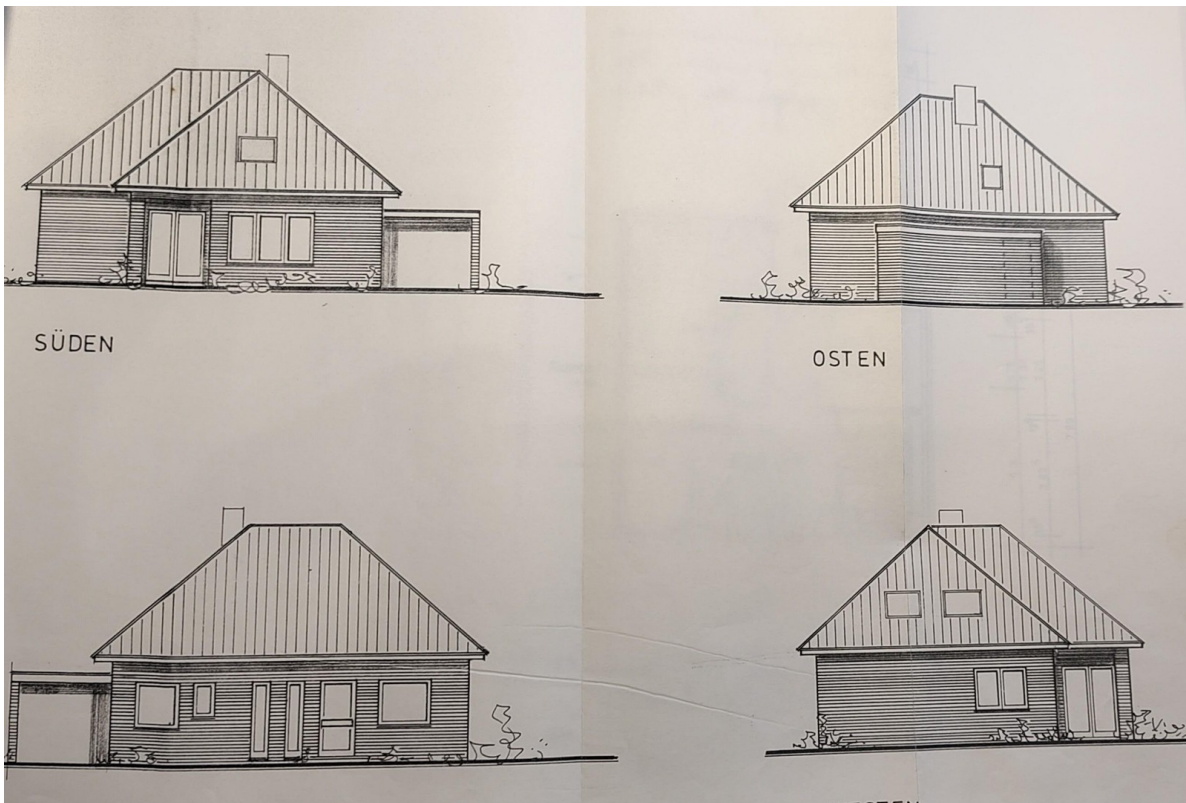
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Ansichten Bauantrag

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

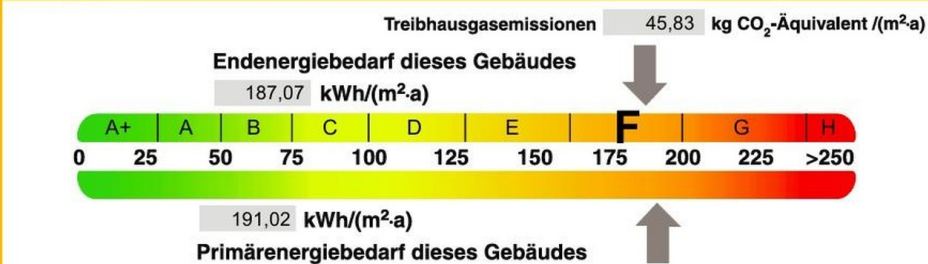
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2025-005974468

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

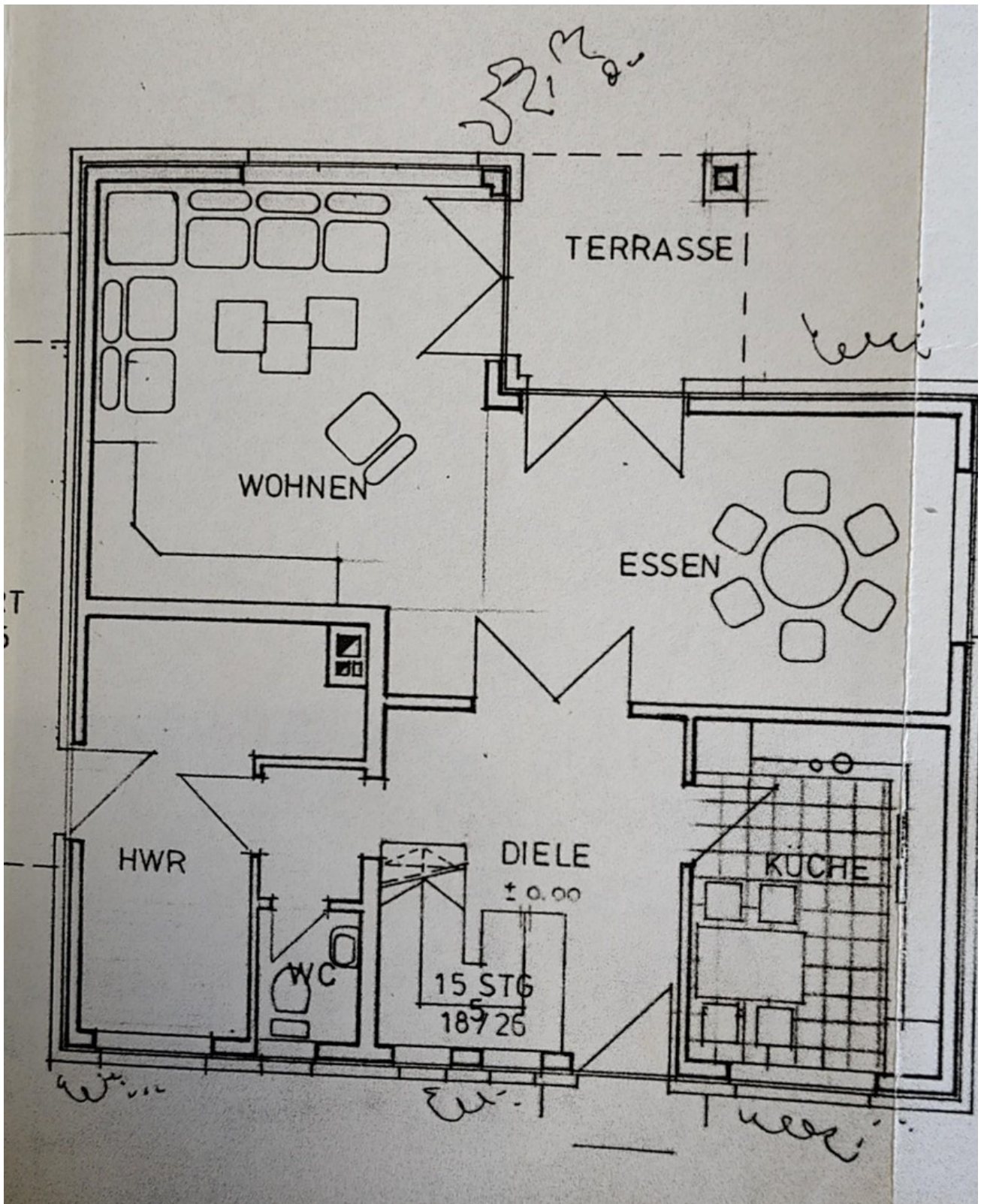
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

187,07 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis liegt vor

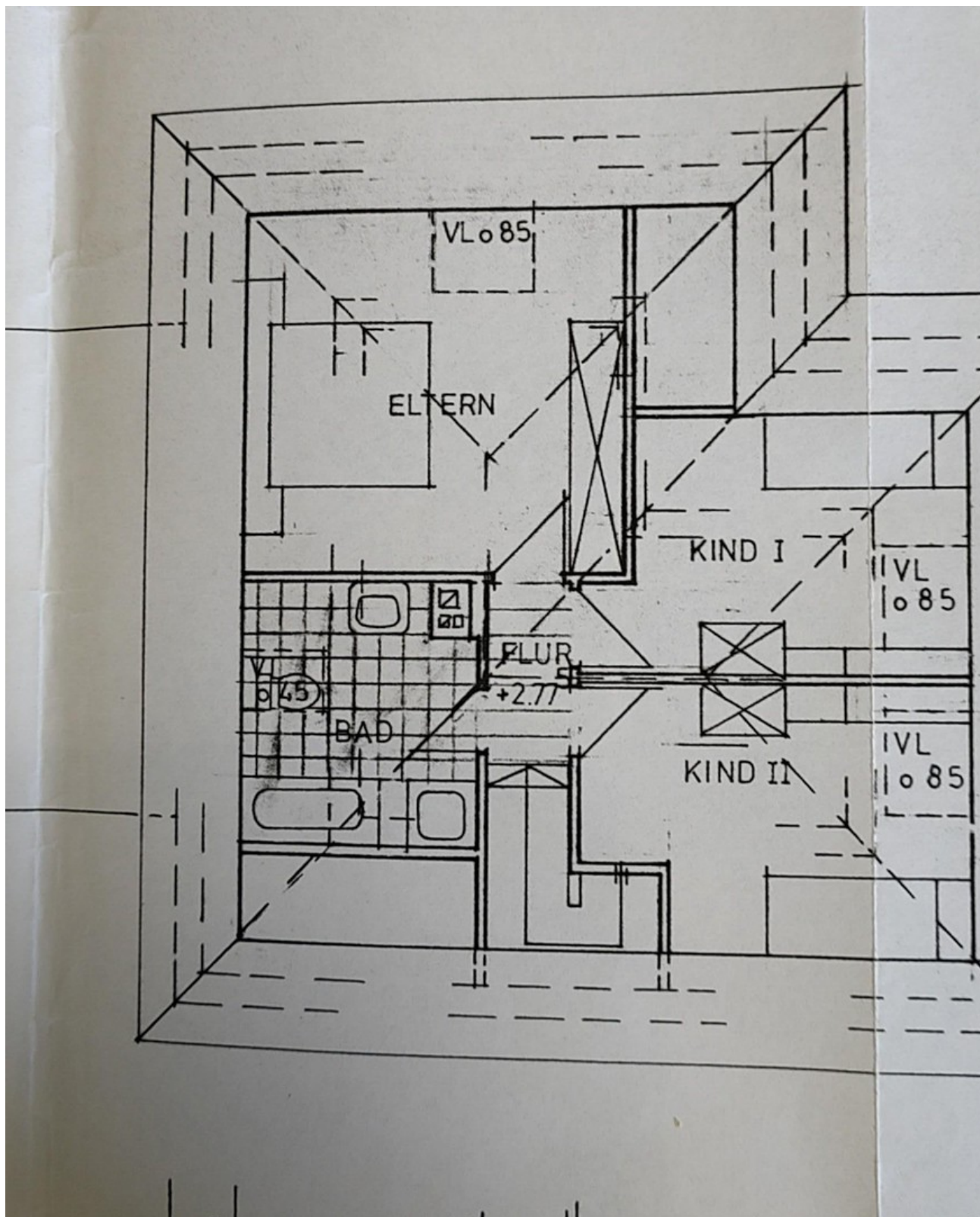


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss