

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Osnabrück

### Attraktive hochwertige Doppelhaushälfte in ruhiger familienfreundlicher Lage



Objekt-Nr. **OM-429273**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
Marius Podlesch

49076 Osnabrück  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	417,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne, attraktive Doppelhaushälfte im KfW-55-EEG-Standard wurde im Jahr 2023 in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften errichtet und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die hochwertig gedämmte und verklinkerte Fassade verleiht der Immobilie eine zeitlose, elegante Optik und unterstreicht den gehobenen Anspruch dieses Hauses.

Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> bietet die Doppelhaushälfte ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter, hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine großzügige, lichtdurchflutete Gestaltung. Ein riesiges 4 Meter breites Panoramafenster mit einer ca. zwei Meter breiten Schiebetür schafft einen fließenden Übergang zur überdachten Terrasse von rund 25 m<sup>2</sup> und eröffnet den Blick in den gepflegten Garten – eine perfekte Wohlfühloase für entspannte Stunden im Freien. Die Terrasse ist mit einer hochwertigen Aluminiumkonstruktion (inkl. LED-Spots) überdacht.

Im Erdgeschoss stehen neben dem Wohnbereich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, ein separater Abstellraum unter der Treppe sowie ein Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung. Über eine stilvolle „Granit Light Grey“-Treppe gelangt man in das helle Obergeschoss. Hier befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das moderne Badezimmer mit großem Fenster ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine elegant abgetrennte Dusche und WC und wird durch zwei separate Waschbecken ergänzt.

Im gesamten Erdgeschoss wurden Fliesen in Parkett-/Fischgrätenoptik verlegt und schaffen eine warme, moderne Atmosphäre. Das gesamte Obergeschoss wurde wärmeisolierend mit Klick-Vinyl ausgestattet. Technisch überzeugt die Immobilie mit einer energieeffizienten Samsung Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Hydraulikeinheit und Wärmepumpenspeicher. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Eine schallgedämmte Hauseingangstür in Weißlack rundet die hochwertige Ausstattung ab.

Zusätzlich abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Fahrradabstellraum sowie einem Carport und einem zusätzlichen Außenstellplatz. Die Zufahrt und die zugehörigen Stellflächen sind nach den Regeln der Baukunst gepflastert.

Teile des Inventars können nach Absprache übernommen werden.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Design, energieeffiziente Technik und gehobenen Wohnkomfort – ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität, Stil und zeitgemäßes Wohnen legen.

## Ausstattung

Wohnungstür: Schallschutz Weißlack gerundet ca. 40mm eingebautem Einsteckschloss

Alle Fenster mit elektrischen Rollläden inkl. Rollläden-Kästen versehen

Fahrrad -Abstellraum

Carport und 1 Stellplatz

Heizungsanlage für KfW 55 EEG Samsung Wärmepumpen-System bestehend aus Hydraulikeinheit, Luftwasser-Pumpe, Wärmepumpenspeicher

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage von Osnabrück und vereint auf idealer Weise ruhiges Wohnen mit urbaner Nähe. Eingebettet in eine angenehme, gewachsene Wohnsiedlung

genießen Sie hier ein ruhiges und familienfreundliches Umfeld. Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung.

Eine große Bäckerei befindet sich nur etwa drei Gehminuten entfernt. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem fußläufig erreichbar – ein klarer Vorteil für Familien.

Die Osnabrücker Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen erreichen Sie in kurzer Zeit.

Eine Bushaltestelle direkt vor der Tür sorgt für eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Auch für Pendler ist die Lage besonders attraktiv. Die Autobahnauffahrten zur A1 und A30 sind ebenfalls schnell erreichbar, so dass umliegende Städte und Regionen sehr gut angebunden sind. Das Zentrum von Osnabrück erreichen Sie mit dem Auto in ca. 15 Minuten.

Für Erholung im Grünen ist ebenfalls gesorgt: Der idyllisch gelegene Attersee, umgeben von Waldflächen, befindet sich nur etwa zehn Minuten mit dem Auto entfernt. Mit Sandstrand, Campingplatz sowie Möglichkeiten zum Schwimmen, Angeln und Bootfahren bietet er ein vielseitiges Naherholungsangebot direkt vor der Haustür.

Zusammengefasst verbindet diese schöne Immobilie Komfort, Ruhe und eine sehr gute Infrastruktur in besonders harmonischer Weise.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



hintere Ansicht DHH



Blickfang Garten

# Exposé - Galerie



25qm überdachte Terrasse



Panoramafenster 4 Meter lang

# Exposé - Galerie



Couchecke



Essbereich

# Exposé - Galerie



Blick auf Eingangstür/Treppe



Eingangsbereich



Dusche

# Exposé - Galerie



heller Flur



SZ mit sehr schönem Ausblick



Blick auf Garten vom SZ

# Exposé - Galerie



Gästezimmer oder Büro



Duschbad im OG mit Fenster

# Exposé - Galerie

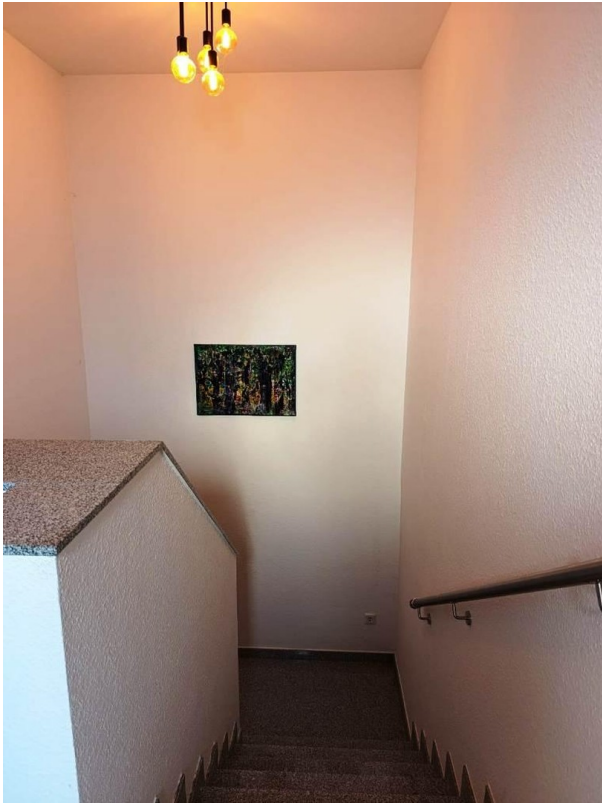


Duschbad OG



Grillplätzchen und Terrasse

# Exposé - Galerie



Treppe Granit light grey



Wärmepumpe



Ess-und Wohnbereich

# Exposé - Galerie

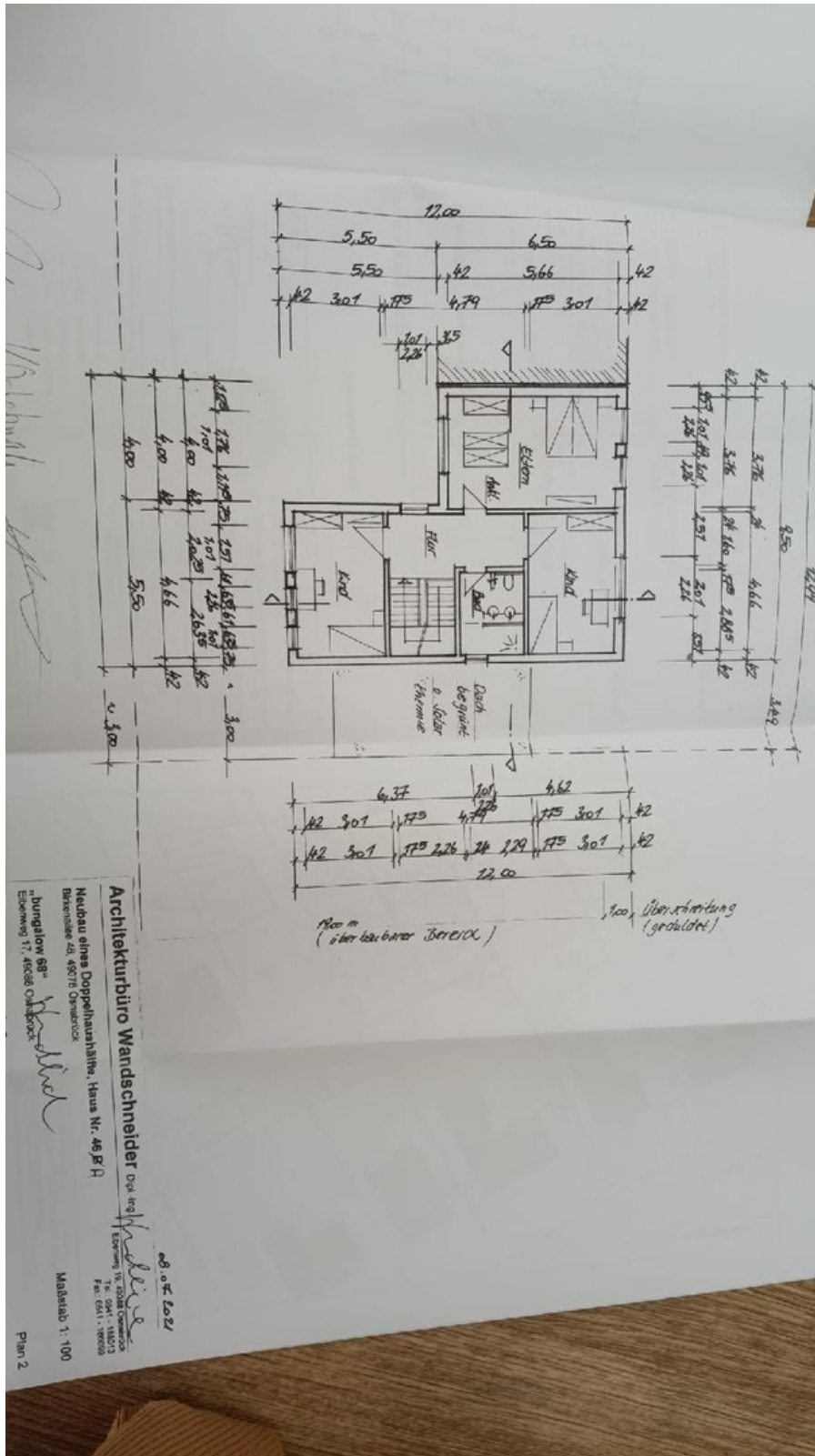


Wohnbereich mit Terrasse



hochwertige Einbauküche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

