

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hasbergen

**Modernisiertes Einfamilienhaus mit 799 m<sup>2</sup> Grundstück,  
Wintergarten & A+ Energieeffizienz**



Objekt-Nr. OM-439253

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Fam. P

49205 Hasbergen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	799,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vollständig sanierte Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Hasbergen vereint moderne Energieeffizienz, großzügiges Wohnen und hohe Lebensqualität – eine Kombination, die aktuell nur selten am Markt verfügbar ist.

Das Haus wurde im Jahr 2017 umfassend saniert und in den Jahren 2020–2021 durch den Bau eines hochwertigen Wintergartens (ca. 33 m<sup>2</sup>) sowie zweier massiv gebauter Garagen erweitert. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist ohne weiteren Renovierungsaufwand sofort bezugsbereit.

Mit insgesamt 6 Zimmern bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Familien: großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Wintergarten

4 Schlafzimmer

separates Büro (Homeoffice geeignet)

2 Badezimmer (EG mit Dusche & Bidet, OG mit Dusche, Bidet & Jacuzzi) sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der lichtdurchflutete Wintergarten (33 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung und Klimaanlage stellt ein besonderes Highlight dar und erweitert den Wohnraum ganzjährig.

Ein Tunnelkamin im Wohnbereich schafft eine angenehme Atmosphäre und zusätzliche Wärme in den Wintermonaten.

Energie & Wirtschaftlichkeit

Die Immobilie überzeugt durch eine zukunftsorientierte und effiziente Haustechnik:

Luft-Wärmepumpe

Photovoltaikanlage

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Energieeffizienzklasse: A+

Endenergiebedarf: 21,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Die aktuellen Kosten für Heizung und Warmwasser betragen ca. 150 € monatlich und bieten somit eine sehr gute Kalkulierbarkeit der laufenden Kosten.

Grundstück & Außenbereich

Das große Grundstück (799 m<sup>2</sup>) bietet eine angenehme Kombination aus Platz, Ruhe und Privatsphäre:

gepflegter Garten mit Bewässerungsanlage

Neu gepflasterter Hofbereich

Zwei massiv gebaute Einzelgaragen

mehrere Stellplätze

elektrische Toranlage (bd. Garagen & Innenhof)

## Ausstattung

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Fliesenböden

Wintergarten (33 m<sup>2</sup>) mit Fußbodenheizung & Klimaanlage

Tunnelkamin

Jacuzzi

hochwertige Einbauküche aus Massivholz (optional)

Hauswirtschaftsraum

großzügige Garderobe

Alarmanlage

Zusätzliche Nutzflächen:

Keller ca. 60 m<sup>2</sup> / ausgebautes Dachgeschoss ca. 60 qm

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Freizeit & Lebensqualität

Durch die Ortsrandlage erreichen Sie in wenigen Minuten den Teutoburger Wald.

Ideal für:

Spaziergänge mit der Familie

Jogging oder Fahrradtouren

Erholung im Grünen nach dem Alltag

Eine Umgebung, die Lebensqualität und Ruhe verbindet.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Hasbergen in ruhiger, familienfreundlicher Lage.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Fitnessstudio

Kindergärten, Schulen und Sportvereine

Sehr gute Verkehrsanbindung: A30 in ca. 4 Minuten

A1 in ca. 7 Minuten

Busverbindungen Richtung Osnabrück

Arbeitgeber wie Amazone, Avermann oder das Klinikum Osnabrück sind kurzfristig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

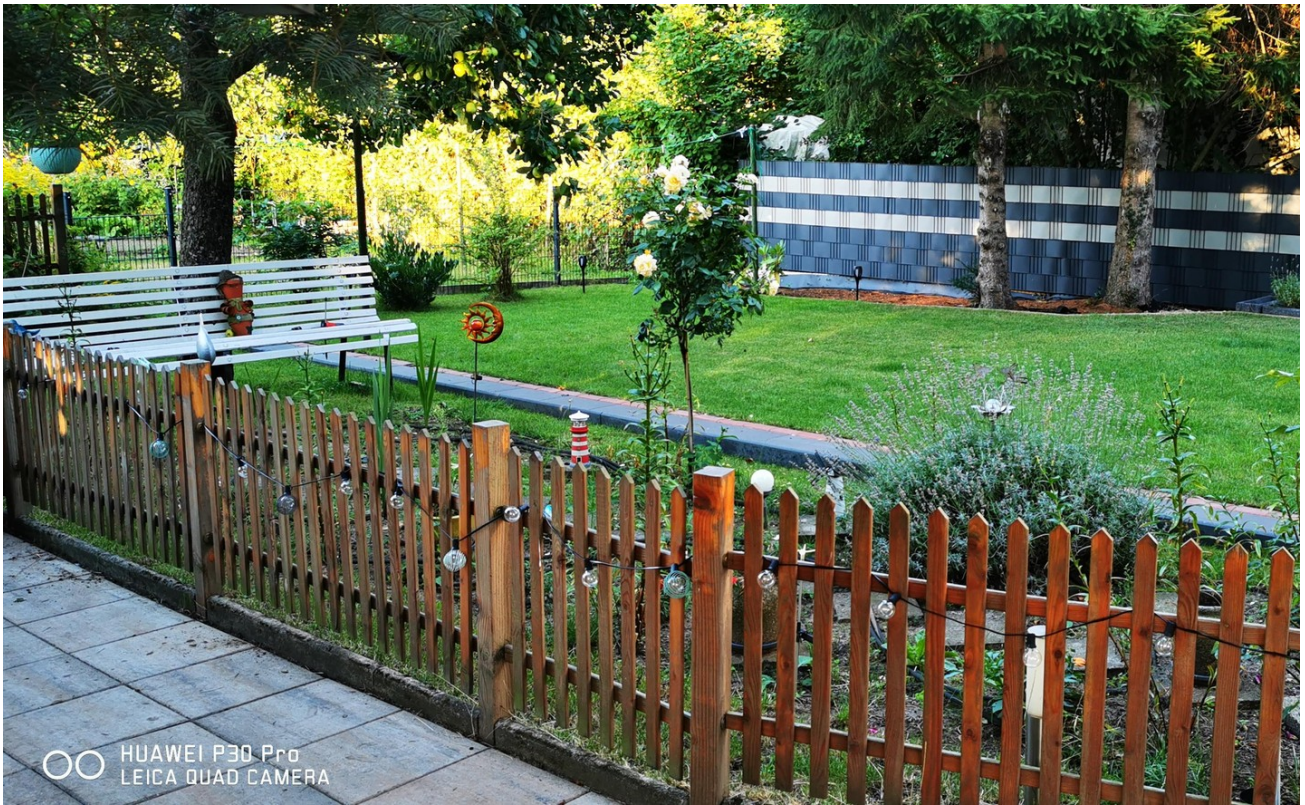
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

