

Exposé

Einfamilienhaus in Bramsche-Sögeln

**Einfamilienhaus mit Weitblick, provisionsfrei, ruhig,
guter Anschluss ÖPNV/Bahn, Energieausweis C**



Objekt-Nr. OM-445757

Einfamilienhaus

Verkauf: **379.000 €**

49565 Bramsche-Sögeln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	575,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	124,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses schöne und zeitgemäße Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 bietet Ihnen alles, um sich wohlfühlen. Hier finden Sie Ihre perfekte Work-Life-Balance und die nötige Ruhe vom stressigen Alltag. Es wurde fortlaufend in das Haus und in die Technik des Hauses investiert, sodass Sie keinen Investitionsstau vorfinden. Betriebskosten laufen hier nicht aus dem Ruder. Gemessen am Baujahr des Hauses verfügt dieses über eine gute Wärmedämmung, eine Fußbodenheizung im Wohnzimmer (EG) und Badezimmer (1. OG) und eine sparsame Gasbrennwertheizung (eingebaut 2008). Dach und Grundstück empfehlen sich dafür, auch zukunftsweisende Technologien wie Photovoltaik oder/und Wärmepumpenheizung einzubauen.

Das Haus verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche von 124 m², die sich auf 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC und Hauswirtschaftsraum aufteilt. 3 Zimmer und das Dusch-/Wannenbad befinden sich im OG. Die Küche, das Wohnzimmer, das Gäste WC und der Hauswirtschaftsraum befinden sich im EG. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum. Die Kunststoff-Fenster des Hauses sind mit Zweifachverglasung ausgestattet. Außen und innen in elegantem Weiß schaffen sie eine stilvolle Optik und eine gute Energieeffizienz.

Ausstattung

Küche:

Das Haus verfügt im Erdgeschoß über eine gut erhaltene Einbauküche mit Ceran Kochfeld, Geschirrspülmaschine (BJ 2024), Backofen und Kühlschrank. Die Größe der Küche eignet sich dafür, dass 4 Personen an einem Tisch in der Küche ihre Mahlzeiten zu sich nehmen können. Ein gut erhaltener Küchentisch nebst 4 Stühlen ist vorhanden.

Ausstattung:

Die wichtigsten Details des Hauses im Überblick:

- Baujahr 1996
- Gesamtwohn-/nutzfläche auf 124 m²
- Grundstücksfläche 575 m²
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer (EG) und Badezimmer (OG)
- gut erhaltene Einbauküche, Küchentisch mit 4 Stühlen
- zeitlose Fliesenböden
- Dusche und Badewanne
- elektrische Jalousinen in Wohnzimmer und Küche
- südlich ausgerichtete Terrasse im EG mit angeschlossenem Garten
- Hauswirtschaftsraum
- Geräte- und Fahrradschuppen
- PKW-Stellplätze
- SAT-TV
- Ruhige Wohnlage mit Blick in die Ferne und ins Grüne

Der Außenbereich:

Der zum Haus gehörende Garten mit überdachter Terrasse verfügt über eine ideale Größe, sodass Kinder spielen können und Eltern Spaß an der sehr überschaubaren Gartenarbeit haben. Um Fahrräder abzustellen und Gartenequipment zu verstauen steht Ihnen eine gut

erhaltene und gepflegte Gartenhütte zur Verfügung. Ein geschlossener Nebenraum schließt sich unmittelbar an das Wohngebäude an, in dem verschiedenste Utensilien eingelagert werden können. Hier steht auch eine Grundwasserpumpe zur Bewässerung der Außenanlagen.

Energieträger:

*Strom und Gas

*Energieausweis vorhanden (EEK: C)

Garage und Parken:

Das Haus verfügt über ein zu zwei Seiten geschlossenes Carport, in dem Sie Ihr Auto ganzjährig sicher und geschützt abstellen können. In der Einfahrt zum Carport kann ein weiteres Auto abgestellt werden. Als weiteren 3. Stellplatz empfiehlt sich die derzeit als Vorgarten angelegte Fläche, da sie eine ideale Größe umfasst, sodass Sie hier einen weiteren Stellplatz anlegen könnten, der von der Einfahrt aus zu befahren wäre.

Digitales:

Wer aus dem Homeoffice arbeiten möchte findet hier den perfekten „Place to be“. Die Internetbandbreite beträgt im Download bis zu 100 Mbits und im Upload bis zu 40 Mbits (z.B. Telekom, Osnatel). Im Bereich der Handynutzung ist hier eine Erreichbarkeit über 5G gewährleistet (laut Angabe von Telekom, Vodafone und O2). Damit steht wichtigen Themen wie „arbeiten“, „streamen“ und „surfen“ nichts im Weg.

Freizeit- und Sportmöglichkeiten in der Umgebung:

Der Ort selber bietet ein aktives Sport- und Vereinsleben für Kinder und Erwachsene. Die direkte Hausumgebung bietet ideale Voraussetzung für das Laufen und Radfahren in der Natur. Sowohl in Bramsche als auch im benachbarten Wallenhorst und in Osnabrück warten zahlreiche Freizeitangebote und Fitnessstudios auf Sie.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bezugstermin:

Das Haus ist derzeit noch bewohnt, wird aber unbewohnt bzw. mieterfrei verkauft zu einem Termin nach Vereinbarung. Es handelt sich um einen Privatverkauf, aufgrund dessen das Haus provisionsfrei verkauft wird.

Anfragen zum Haus / Kontakt zum Eigentümer:

Ernst gemeinte Anfragen richten Sie bitte unter Angabe Ihres Namens, Ihrer Telefonnummer, E-Mail Adresse und unter Angabe Ihres derzeitigen Wohnortes über dieses Portal an uns. Wir werden uns zeitnah mit Ihnen in Verbindung setzen.

Das Haus und das Grundstück können nur nach vorheriger Terminanfrage/-absprache besichtigt werden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für diese Immobilie beträgt 379.000 Euro. Der Kauf ist provisionsfrei und courtagefrei. Die Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

Lage

Die Lage des Hauses ist ein besonderes Highlight. Hier wird Ihnen ein fantastischer Ausblick geboten aufgrund seiner Weite über ein großes, naturbelassenes Feld, welcher für Entspannung und Entschleunigung abseits der Arbeit vom stressigen Alltag sorgt. Ebenso liegt Ihr Garten direkt an dieser Stelle mit einer idealen Größe, sodass Kinder spielen können und Eltern Spaß an der sehr überschaubaren Gartenarbeit haben.

Das Haus liegt in einer ruhigen Siedlung im Bramscher Ortsteil Sögel und ist mit einer guten Anbindung an Schulbuslinie 624 (Entf. 220 Meter) und Bahn (Entf. 1,2 km). Einkaufsmöglichkeiten (Entf. 950 Meter), zahlreiche (Fach-)Ärzte (Entf. 2-6 km), Kita sowie Grundschule (Entf. 1,4 km) sind schnell erreichbar. Bramsche Innenstadt (Entf. 5,7 km) und Osnabrück (Entf. 20 km) sind ebenso komfortabel mit dem Auto zu erreichen. Ideal für Familien und Pendler. Die grüne Umgebung bietet einen hohen Erholungswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Außenansicht



Küche Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Küche mit Esstisch Erdgeschoß



Wohnzimmer Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Nebenraum (2-seitig begehbar)



Flur / Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Treppe 1. OG

Exposé - Galerie



Treppe EG zum 1. OG



Bad 1. OG mit Badewanne+Dusche

Exposé - Galerie



Bad 1. OG mit Badewanne+Dusche



Gäste WC Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Obergeschoß



Zimmer 2 Obergeschoß

Exposé - Galerie



Zimmer 3 Obergeschoß



Hausw.raum Waschen+Trocknen

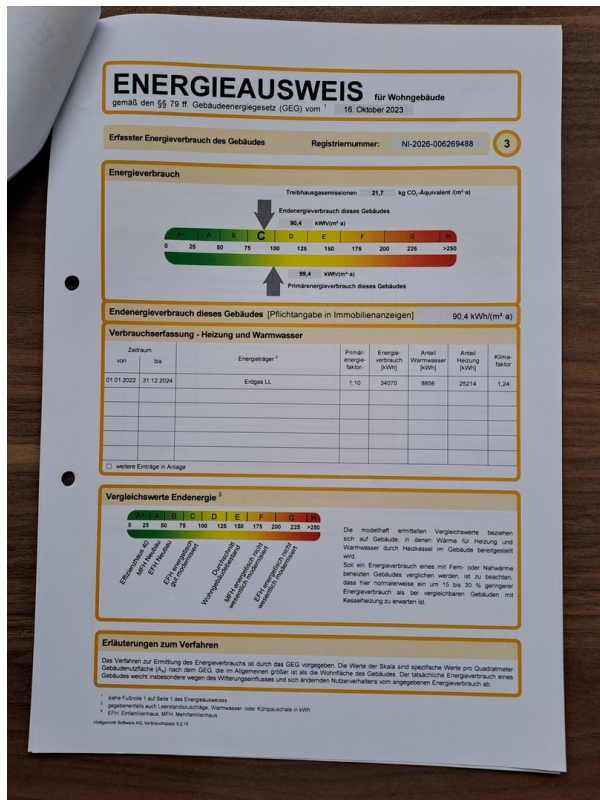


Hausw.raum / Anschl. Strom+Gas

Exposé - Galerie

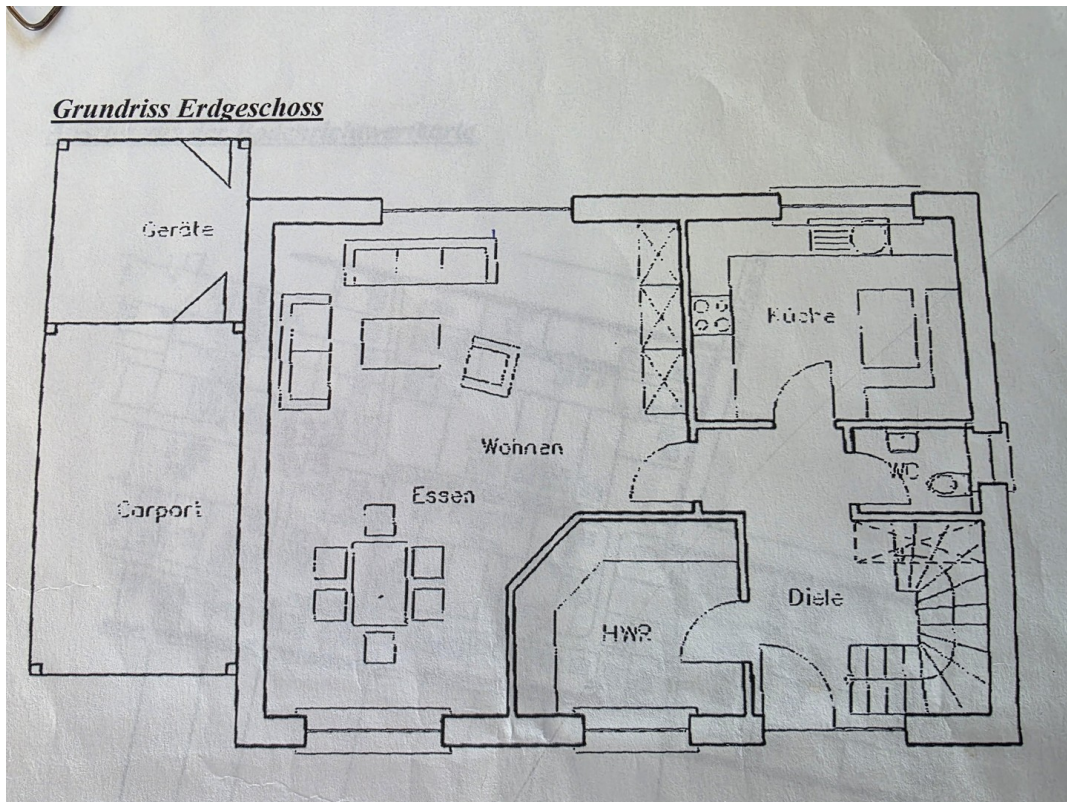


elektrische Jalousien

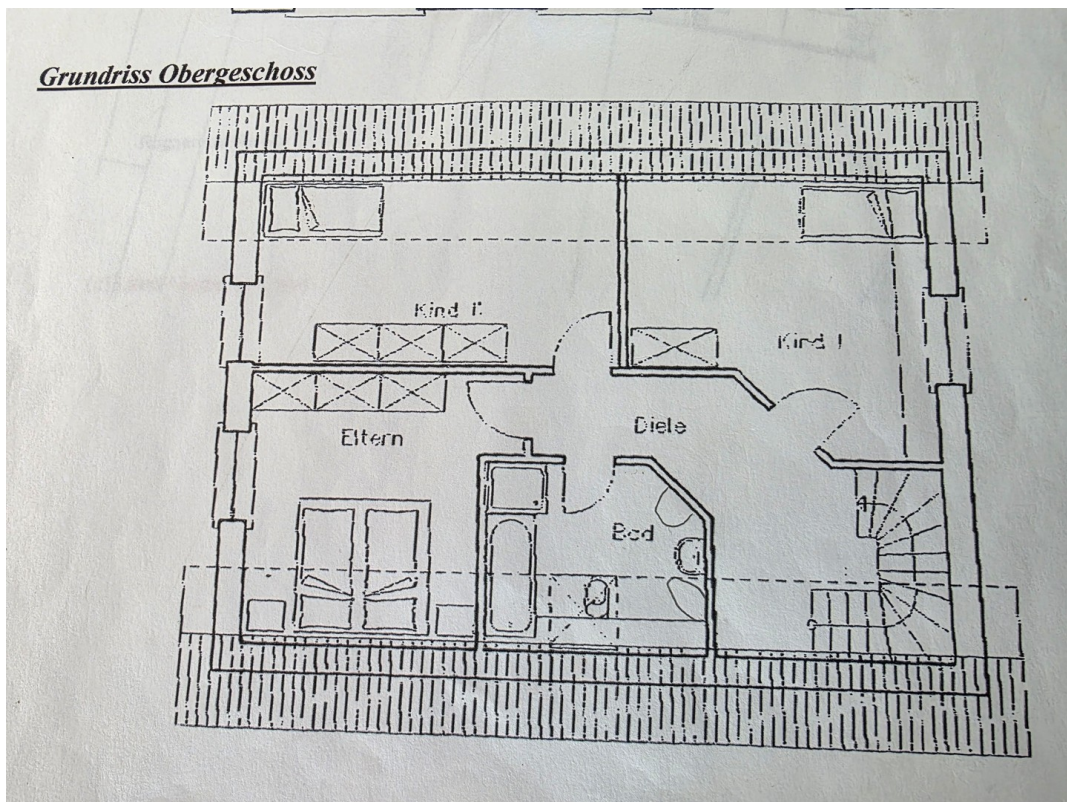


Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß