

Exposé

Einfamilienhaus in Osnabrück

Haus mit Einliegerwohnung und Baugrundstück in Sackgasse



Objekt-Nr. OM-468563

Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

49090 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	996,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	73,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Massivbauweise mit komfortable Einliegerwohnung und Baugrundstück (Eigentumsgrundstück).

Das Haus kann problemlos als Einfamilienhaus genutzt werden und wird derzeit auch als solches bewohnt. Die Einliegerwohnung mit 74 m² kann auch vermietet werden.

WICHTIG: In 2026 wurde eine Viessmann Brennwertheizung eingebaut und das Dachgeschoss ist gedämmt. Nach dem Kauf gibt es KEINE SANIERUNGSPFLICHT gem. GEG für Käufer.

Wohnfläche von rd. 183 m² mit Teilkeller von rd. 73 m².

Erdgeschoss:

- Wohnfläche: 108,64 m²
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer (50 m²)
- Zwei Schlafzimmer (16 & 17 m²)
- Küche (8,60 m²)
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne (7,5 m²)
- Gäste-WC (2,18 m²)
- Terrasse, teilweise überdacht
- Parkettböden (Exoten Muhuhu & Eiche), Fliesen, Marmor im Entrée

Obergeschoss (mit Dachschrägen und einer Gaube):

- Wohnfläche: 74,17 m²
- Wohn- und Esszimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche (Gaube, ohne Dachschräge)
- Loggia (überdachter Balkon)
- Parkettböden (Exoten Muhuhu & Eiche) und Fliesen

Kellergeschoss:

- Nutzfläche: 72,88 m²
- Waschküche mit Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom & Zählerschrank)
- Fitnessraum (beheizt)
- Bügelzimmer o.ä. (beheizt)
- Vorratsraum (unbeheizt)
- Geräteraum / Werkzeugraum (unbeheizt)
- Heizungsraum & Technikraum (PV-Anlage)
- Außentreppe zum Garten

- Fliesen

Das Gebäude zeigt einen gewissen Sanierungsbedarf und folgende Maßnahmen sollten in Betracht gezogen werden:

- Erneuerung der Badezimmer
- Erneuerung Fliesen auf Terrasse und Balkon
- Aufarbeitung der Parkettböden
- Austausch Fenster (zwei im EG bereits ausgetauscht)

Die Terrasse ist auf dem Fundament in gleicher Wohnraumhöhe und es kann mit geringen Aufwand ein Anbau erfolgen.

Kein Stromkosten durch PV-Anlage (2023).

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 19kWp installiert, die optimal in Ost, Süd und West ausgerichtet ist. Der erzeugte Strom wird in einem 15 kW Speicher für den Nachtverbrauch gespeichert, während überschüssiger Strom ins Netz eingespeist wird.

Der Einpseisevertrag wird übernommen und läuft bis 2043.

Der Zählerschrank ist bereits mit einem zweiten Zählerplatz ausgestattet. Die Stromkreise beider Wohnungen können mit geringem Aufwand voneinander getrennt werden.

Sicherheit:

Der gesamte Außenbereich wird lückenlos und in hochauflösender Qualität durch moderne Videokameras überwacht.

Besichtigungstermine:

Gerne kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden. Allerdings wird dieser nur gewährleistet, wenn eine Finanzierungszusage oder ein Kapitalnachweis vorliegt.

Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung vorgelegt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Das Immobilienangebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Tippfehler, Zwischenverkauf oder sonstigen Zwischenverwertung.

Der Energieausweis liegt vor und wird bei Besichtigung vorgelegt.

Lage

Das Haus mit Eigentumsgrundstück befindet sich im Stadtteil Eversburg in der Nähe vom Stichkanal und der Hase.

In nur wenigen Geh- und Fahrminuten erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Fußläufig in unmittelbarer Nähe:

- Katholischer Kindergarten Liebfrauen (ca. 450 Meter)
- Grundschule Eversburg (ca. 450 Meter)
- IGS Osnabrück (ca. 1,5 km)
- Penny Supermarkt & Bäckerei (ca. 750 Meter)

Mit dem Auto:

- LIDL Pagenstecherstr. (ca. 2,7 km)
- ALDI Pagenstecherstr. (ca. 2,3 km)
- E-CENTER (ca. 2,7 km)
- Paracelsusklinik (ca. 3,4 km)
- Marienhospital (ca. 6,7 km)
- Klinikum (ca. 5,4 km)
- Innenstand Kamp-Parkplatz (ca. 6,1 km)
- Autobahn A1 (ca. 5,5 km)
- Autobahn A30 - Lotter Kreuz (ca. 9,3 km)

Mit dem Fahrrad gelangen Sie in nur 15 Minuten über den malerischen Hase-Ufer-Weg direkt in die Osnabrücker Innenstadt.

An sonnigen Tagen können Sie den Piesberger Rundgang direkt vor der Haustür starten und die Natur genießen.

Die Hase und der Stichkanal liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten.

Die Auffahrt zur Autobahn A1 erreichen Sie in nur 10 Minuten mit dem Auto.

Trotz der zentralen Lage profitieren Sie im Haus von einer ruhigen und angenehmen Atmosphäre, da es sich in einer Sackgasse befindet und die Umgebung durch 30er-Zonen für zusätzliche Ruhe sorgt.

Grundstück:

Das Eigentumsgrundstück erstreckt sich über eine Fläche von 996 m² und ist rundum von einem stilvollen Gabionenzaun in Kombination mit einer Heckenbepflanzung umgeben. Die Hecke ist in einen Doppelstabmattenzaun eingewachsen. Die Einfriedung hat eine angenehme Höhe von 1,80 Metern und sorgt so für optimale Privatsphäre und ein gepflegtes Erscheinungsbild.

Auf dem Grundstück besteht die Möglichkeit noch eine Doppelhaushälfte oder einen Anbau zu realisieren. Alternativ ein kleines Einfamilienhaus mit ca. 125 m².

Für Investoren:

WA: IO

GRZ: 0,4 - Antrag auf 0,8 problemlos möglich und in der Nachbarschaft bereits genehmigt

GFZ: 0,5 - Gesamtwohnfläche von 498 m² möglich

Baufeld umfasst 40 Meter Breite und 15 Meter Tiefe.

Die Lage erweist sich besonders für Lehrer und Ärzte als äußerst vorteilhaft, da Schulen bequem zu Fuß erreichbar sind und sowohl die Paracelsus Klinik als auch das Marienhospital in weniger als 30 Minuten erreichbar sind – perfekt für eine schnelle Notrufbereitschaft.

Neubauprojekte:

Aufgrund des Wohnungsmangels in Osnabrück kann mit einer kleinen Bauvoranfrage eventuell das Grundstück mit bis zu vier Reihenhäuser bebaut werden. Hierfür ist aber die verbindliche Zustimmung der Stadt Osnabrück einzuholen. Eine telefonische Anfrage war durchaus vielversprechend hierfür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	234,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Zaun

Exposé - Galerie



Gartentor



Vorgarten

Exposé - Galerie



Loggia

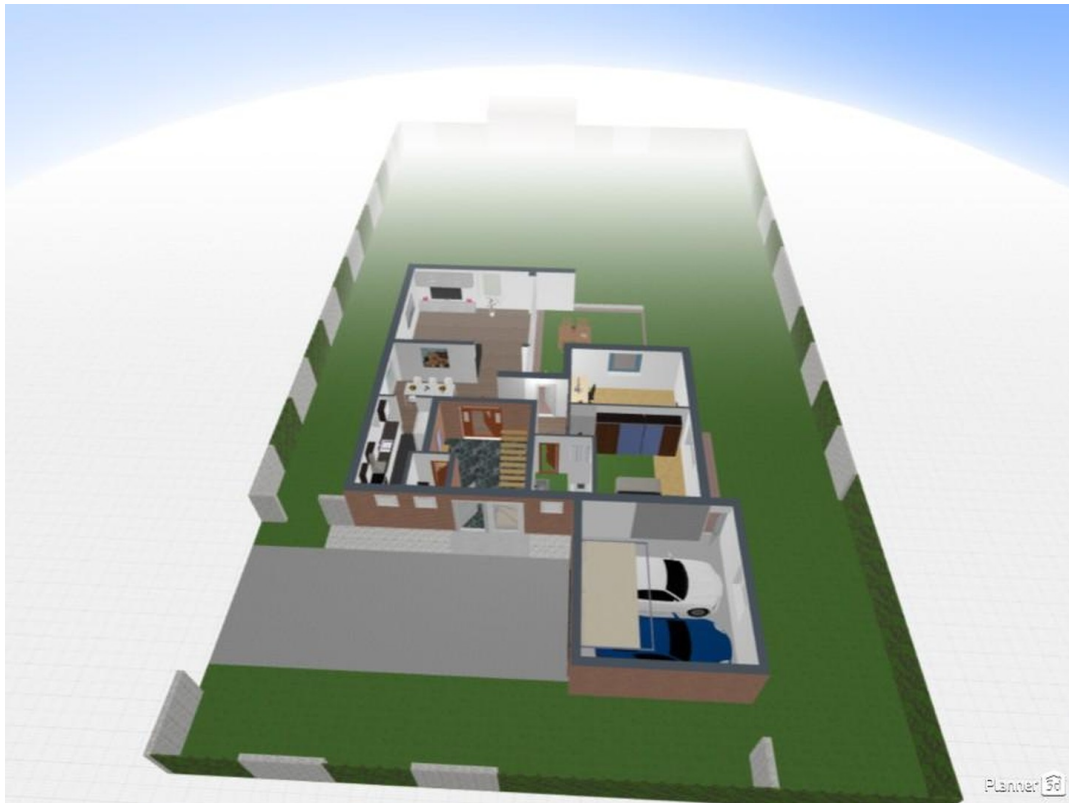


Baugrundstück

Exposé - Galerie



PV-Süd & West



Grundstück2D

Exposé - Galerie



Haustür



EG-Überblick2D

Exposé - Galerie



EG-Entrée



EG-GästeWC

Exposé - Galerie



EG-Eingang



EG-Esszimmer

Exposé - Galerie



EG-Esszimmer-Küche



EG-Küche1

Exposé - Galerie



EG-Küche2



EG-Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG-Wohnzimmer2



EG-Wohnzimmer-Terrasse

Exposé - Galerie



EG-Zugang Schlaftrakt

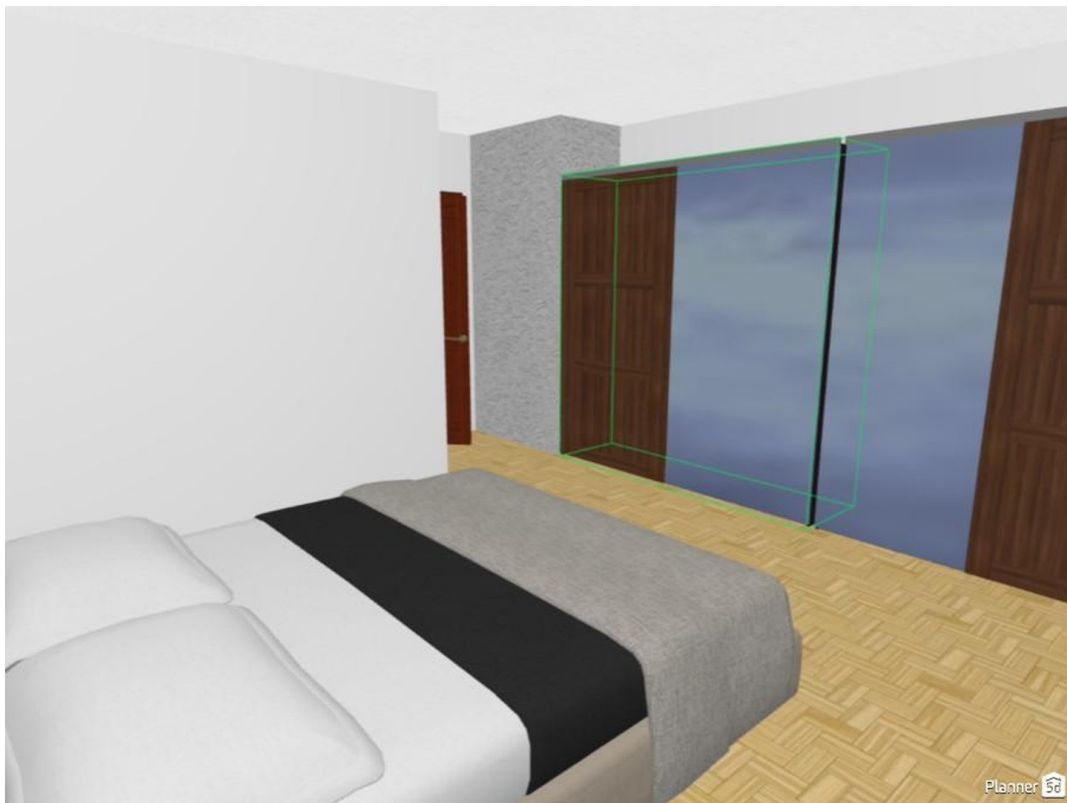


EG-Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



EG-Elternschlafzimmer

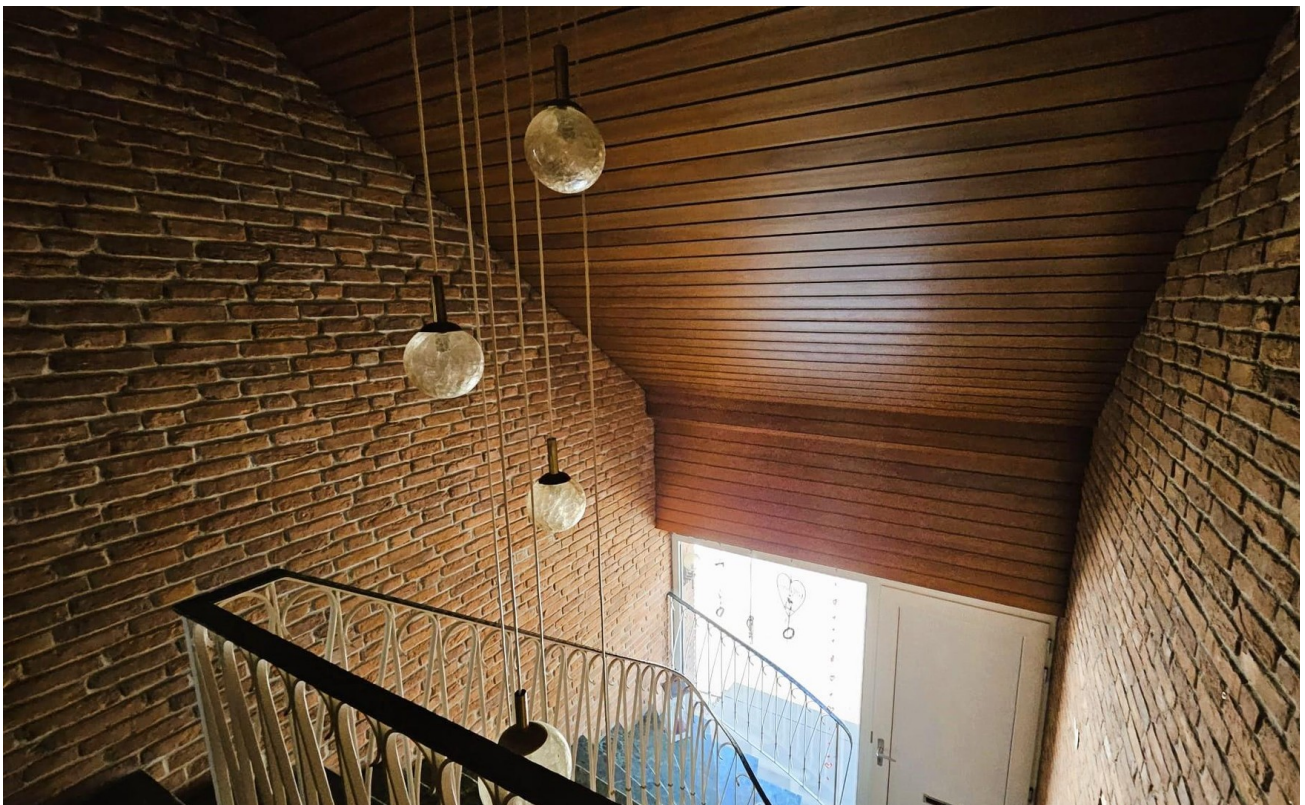


EG-Elternschlafzimmer2

Exposé - Galerie

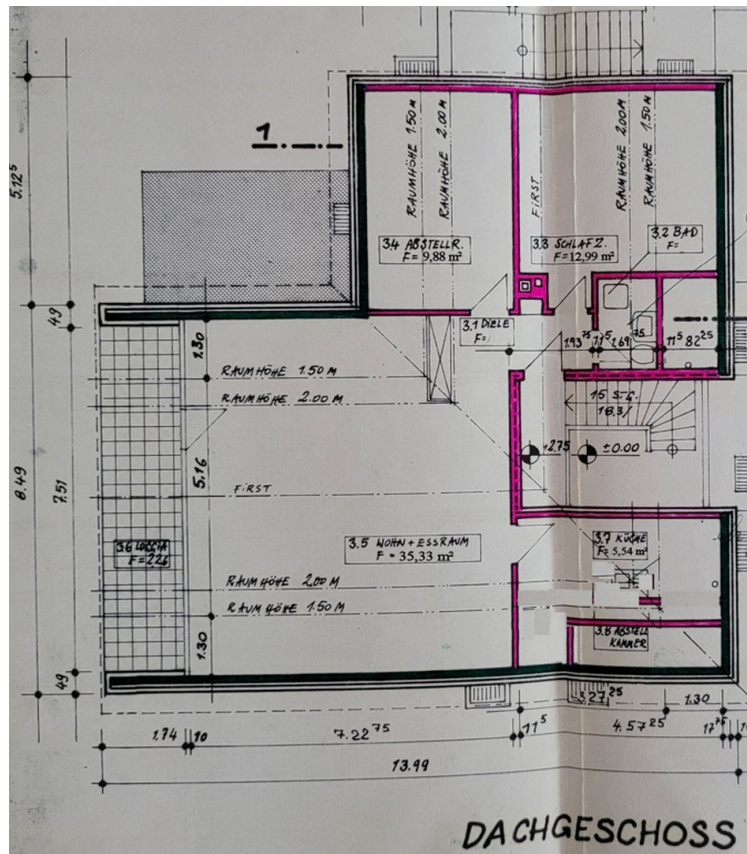


EG-Badezimmer



DG-Treppenhaus

Exposé - Galerie



DG-Überblick

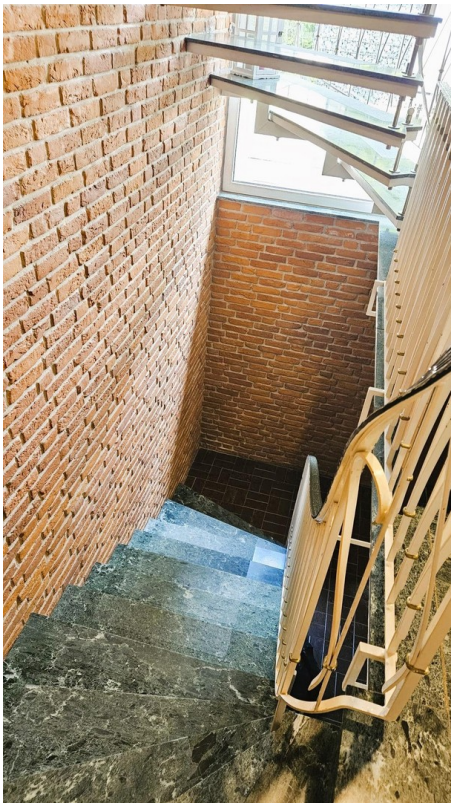


DG-Ess-&Wohnzimmer

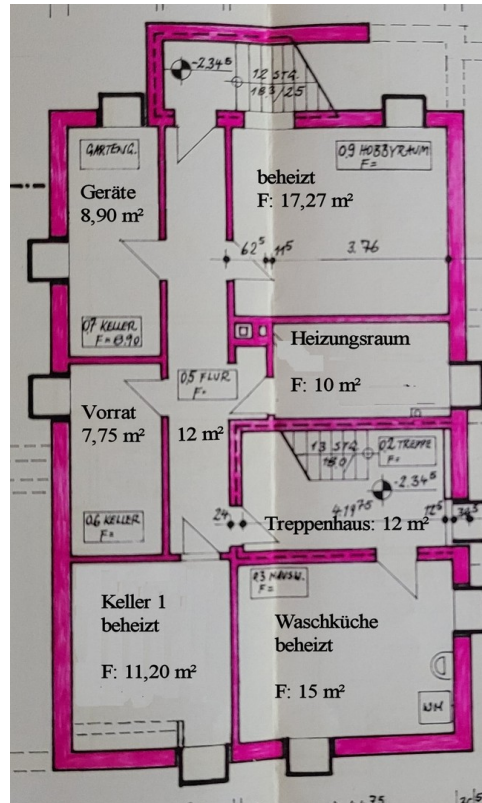
Exposé - Galerie



DG-Wohnzimmer



KG-Treppenhaus



KG-Überblick

Exposé - Galerie



KG-Waschküche



KG-Zählerschrank

Exposé - Galerie



KG-Technikraum



KG-Heizungsanlage

Exposé - Galerie

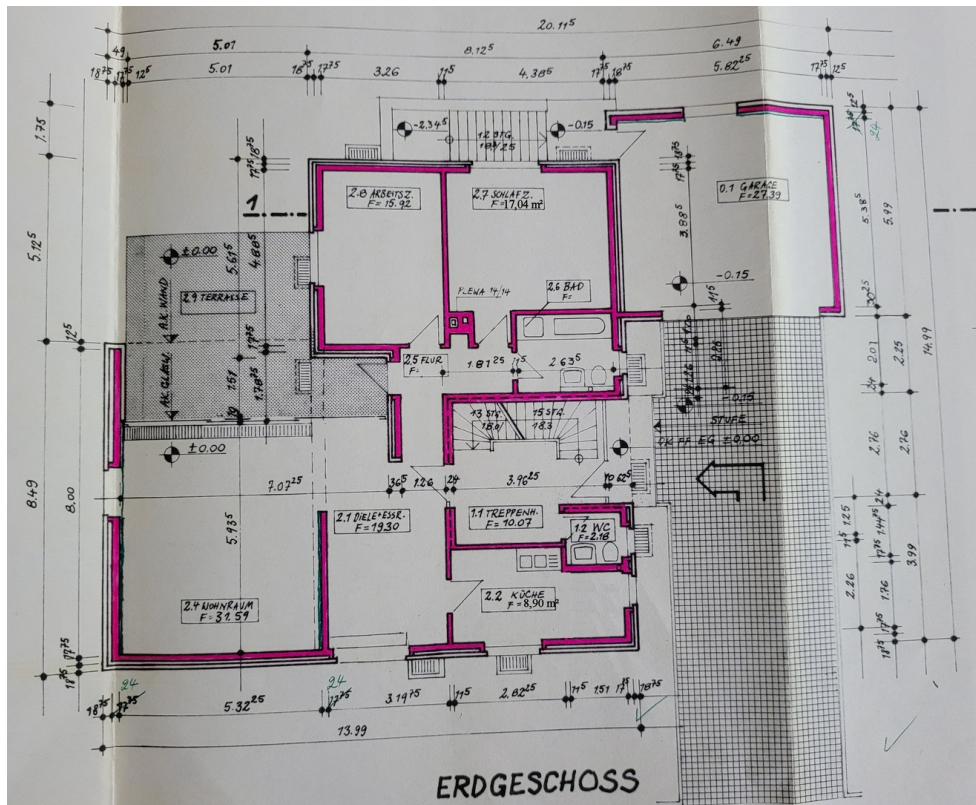


KG-Solaranlage

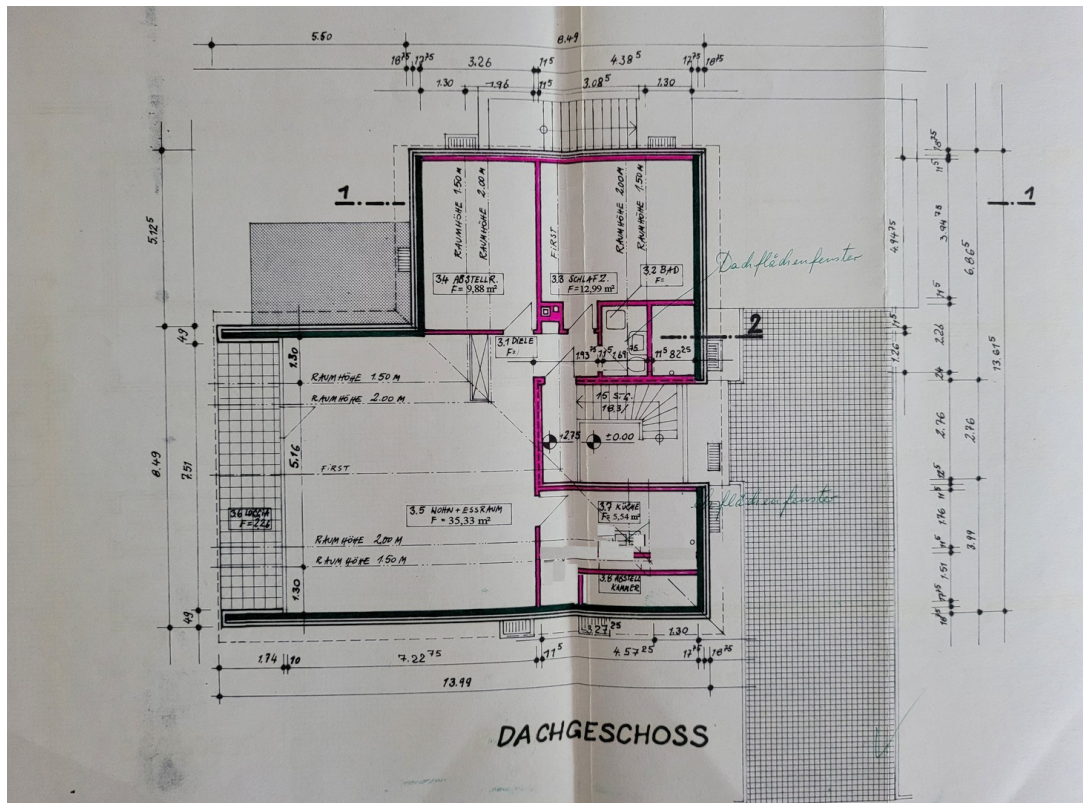


KG-Hobbyraum

Exposé - Grundrisse

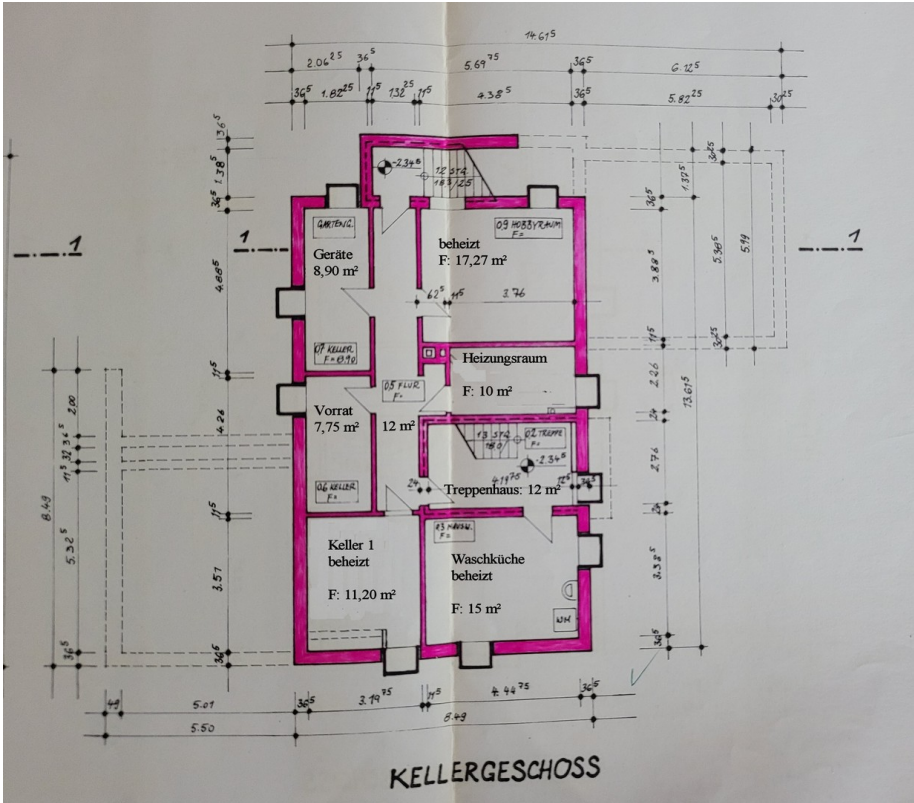


Erdgeschoss Grundriss



Dachgeschoss Grundriss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss Grundriss