Exposé



Geräumiges Zweifamilienhaus mit großem Grundstück in traumhafter Lage

Adresse: [redacted]

Wohnfläche	Ca. 220 m²
Nutzfläche	Ca. 100 m²
Zimmer	6
Grundstücksgröße	780 m²
Baujahr	1965 und 1977

KAUFPREIS: PER BIETERVERFAHREN

KONTAKT: FRANK NOTHDURFT, TELEFON: 0155/62769026 UND FRANKNOTHDURFT@WEB.DE

DETAILS FÜR DIE DIE VEREINBARUNG VON BESICHTIGUNGSTERMINEN: SIEHE LETZTE SEITE.

Blick aus Süden





Ansicht vom Garten Richtung Nordosten



Blick aus Südwesten



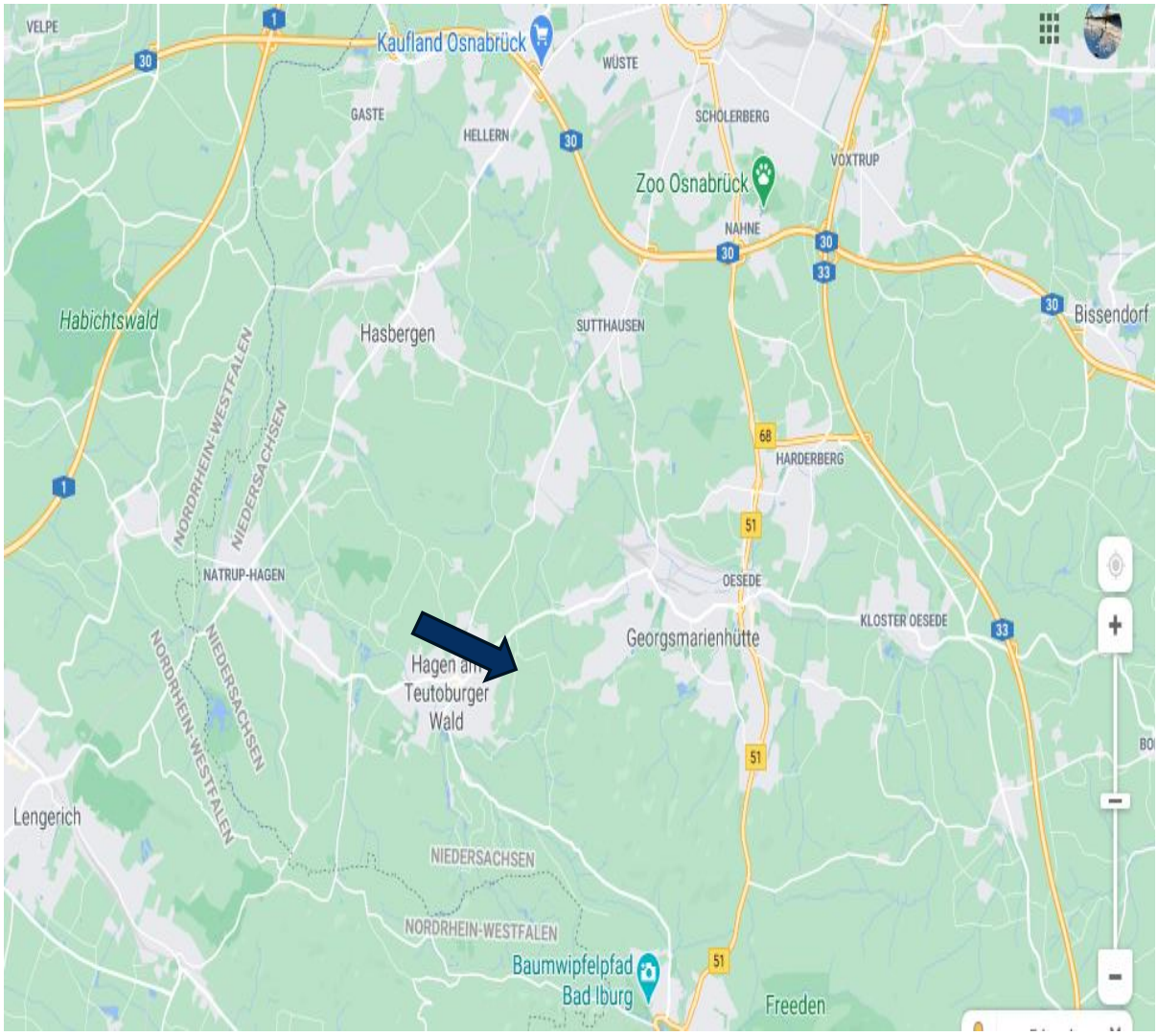




Blick auf den Garten



Lage im Südkreis Osnabrück



Lagebeschreibung

Das Objekt liegt eingebettet in die Natur am Rande des Teutoburger Waldes und ist sehr gut geeignet, als Startpunkt für die Erkundung der näheren und weiteren Umgebung zu Fuß, per Rad, per Ebike oder auch walkend zu nutzen. Die Umgebung ist sehr naturnah, ruhig und für die gestresste Arbeitnehmerschaft eine Möglichkeit zu relaxen.

Andererseits ist die Anbindung an die Infrastruktur sehr gut (siehe unten).

Entfernungen

Supermarkt	Ca. 2,5 km
Schule	Ca. 2,5 km
Kindergarten/KiTa	Ca. 2 ,5km
Ärztliche Versorgung	Ca. 2,5 km
Bushaltestelle	Ca. 1 km
Autobahn	Ca. 10 km
Bahnhof	Ca. 6 km
Flughafen FMO	Ca. 30 km

Die Nachbarschaft ist überwiegend alteingesessen und angenehm ruhig. In der letzten Zeit haben sich auch junge Familien mit Kindern angesiedelt.

Objekt- und Ausstattungs-Beschreibung

Haus und Grundstück Baujahr : 1965 und verklinkerter Ausbau 1977, Gaszentralheizung 2023, Fußbodenheizung in der Kellerwohnung 2017

1x Garage mit Abstellraum für Gartengeräte

1x Carport mit zwei Einstellplätzen

2 Einstellplätze (zwei weitere Plätze ggf. in Planung)

Erdgeschoss: ca. 87 qm Wohnung, Badteilrenovierung im Jahr 2007 und 2025, Terasse, gefliest und Parkettboden, EBK,

Obergeschoss: ca. 81 qm Wohnung, Balkon

Dachgeschoss: Ausbaureserve über die gesamte Fläche

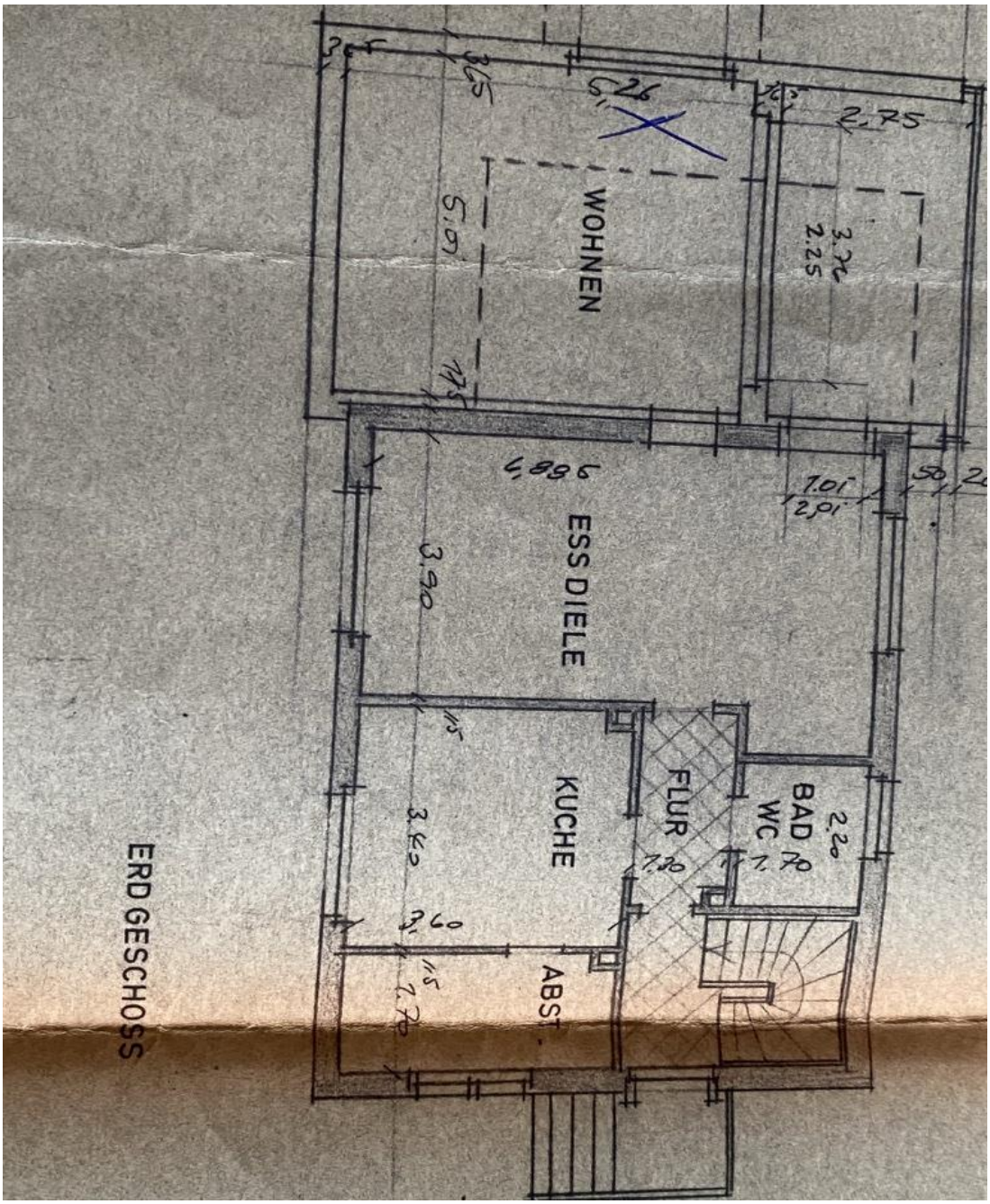
Garten: Rasenfläche, Beete, Baumbestand (Obstbäume), Hangfläche

Sonstiges: (Vollkeller): Kellerausbau in 2017: Wohnung: ca. 50qm, Terasse, Heizungsraum, Waschraum, 3 Kellerräume die aktuell für Mieter genutzt werden, alle Fenster zweifach verglast, Kabel-TV, Sateliten-TV, Zisterne (in Planung)

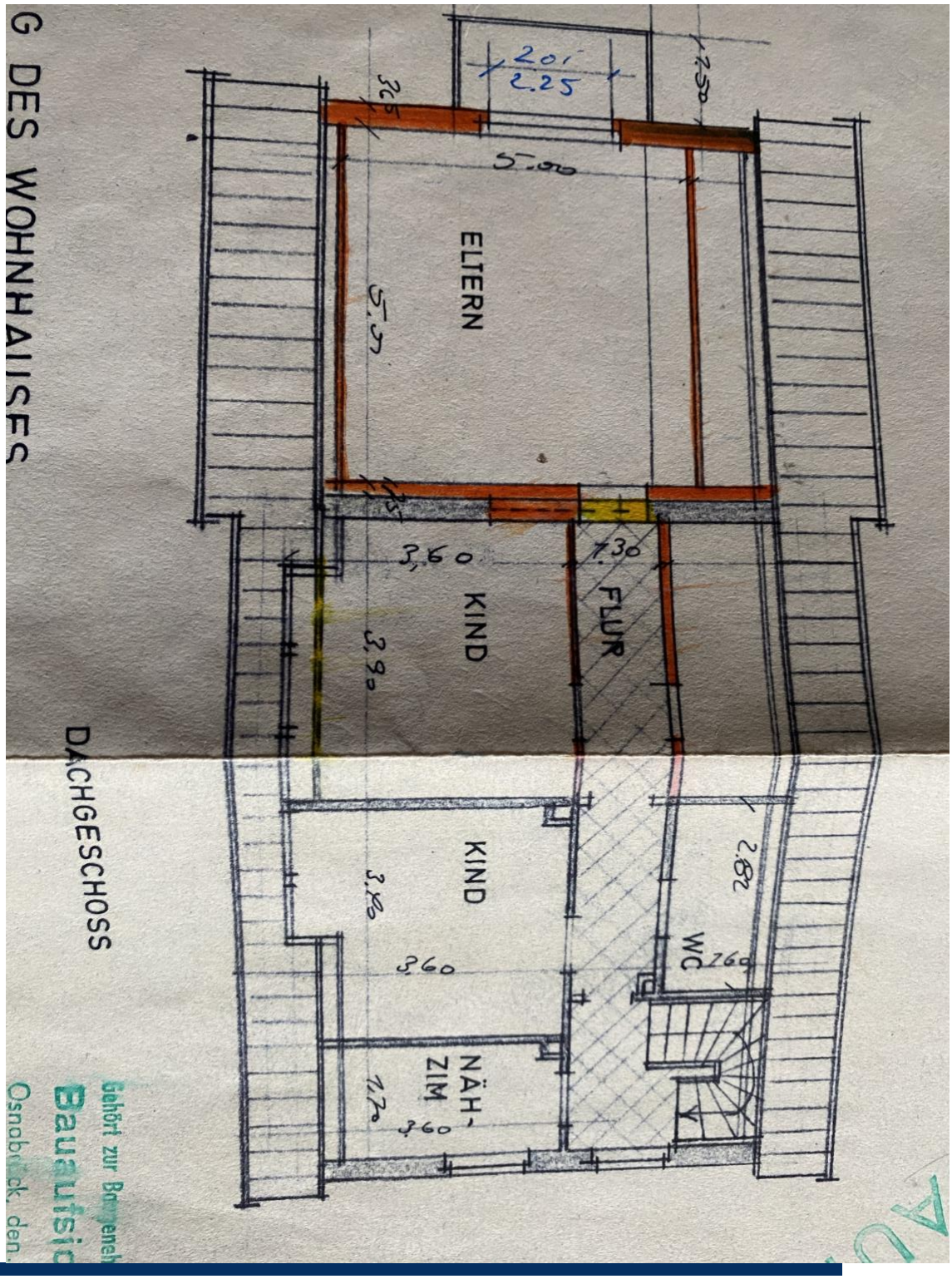
Die Immobilie liegt eingebettet in eine Hügellandschaft (Ellenberg) des Teutoburger Wald und bietet von den höheren Etagen eine faszinierende Aussicht. Sie ist sehr ruhig gelegen, die Nachbarschaft ist einerseits alt eingesessen andererseits haben sich in den letzten 10 Jahren junge Familien angesiedelt. Der Ellenberg und die Umgebung bieten viele Möglichkeiten der Erholung und Bewegung. (Wandern, Walken, Joggen, Mountainbike fahren, einfach Natur beim Spazieren gehen genießen etc.).

Aktuell ist die Immobilie vermietet.

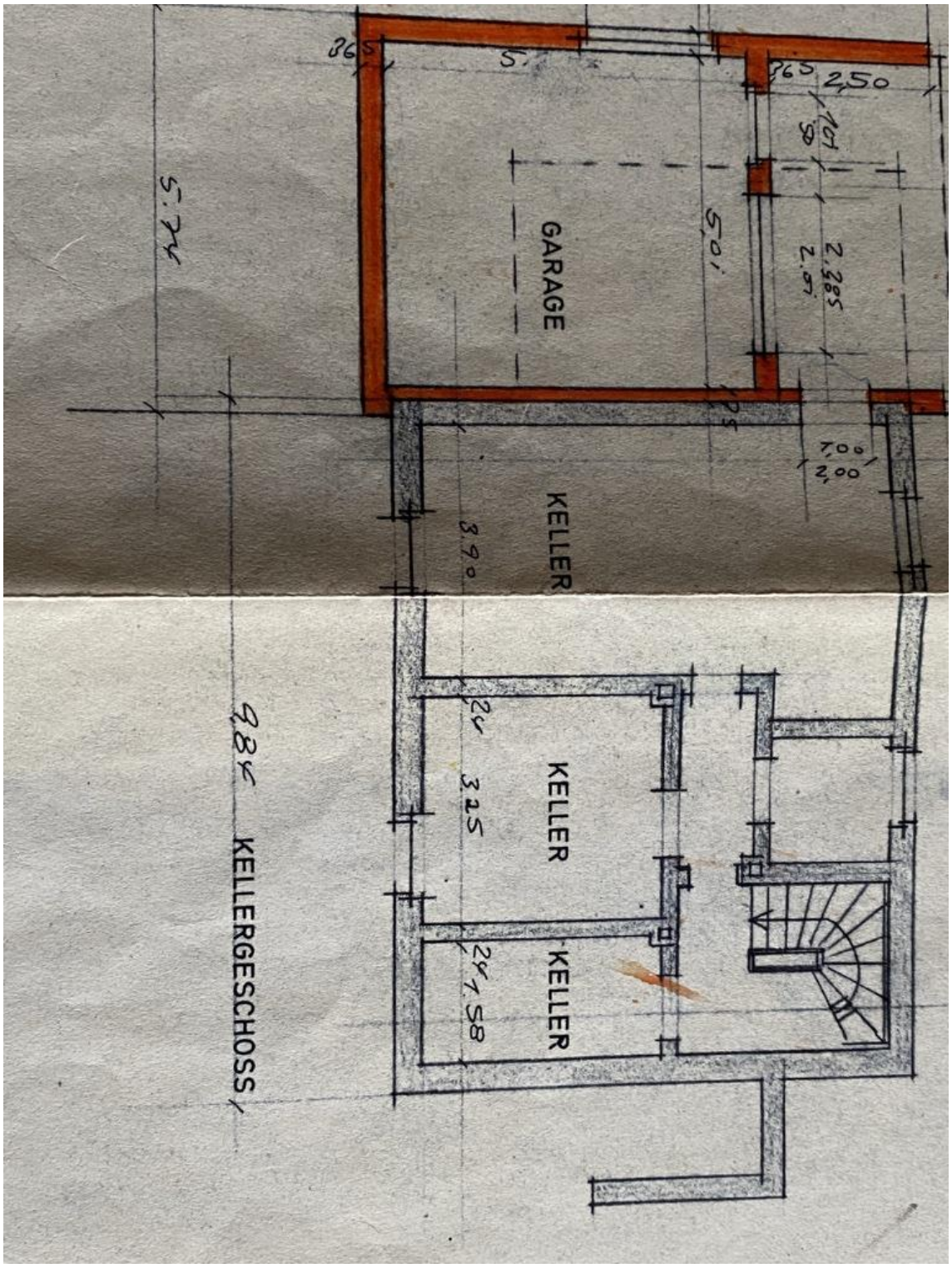
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller



Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Altenhagen

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	wird per Bieterverfahren ermittelt
Provision	Provisionsfrei, von privat, …
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Bewohnt, vermietet
Nutzung bei Übergabe	Nach Vereinbarung, aktuell in vermieteten Zustand

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	Ca. 220 m²
Nutzfläche	Ca. 100 m²
Grundstücksgröße	Ca. 780 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separater WCs	0
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	3
Anzahl Kellerräume	5
Anzahl zus. Abstellräume	3

Bauweise

Baujahr	1965/1977 Kellerausbau 2017
Bauweise	Massivhaus Bauweise
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,40 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	3
Keller / Boden	Ja, Vollkeller, Ja, B.über die ges. Fläche
Anzahl Stellplätze	1 Garagenplatz 3 Außenstellplätze 2 Carport Stellplätze
Elektroinstallation	3-adrig, 2-adrig, teilweise 2-adrig, teilweise erneuert
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2023 und Fußbodenheizung ab 2017
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Brennwerttherme mit Heizkörper und Fussbodenheizung (Souterrainwohnung)

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1x, ca. 30 m²
Balkon	2x ca. 25 m²
Jalousien	Ja, komplett vorhanden, teilweise elektrisch
…	…

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit	50 MBit/s
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, Stadtwerke, Osnanet
Fernsehanschluss	Kabel, Satellit

Flurstück & Grundbuch

Flurstücks-Nr. & Gemarkung	Flur 3 Stück 87/11 Altenhagen
Grundbuch-Blatt-Nr.	516 und 847
Eingetragene Wohn-/Nutzrechte oder Belastungen	Keine
Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Keine

Mieteinnahmen

(falls nicht vorhanden: löschen!)

Mieteinnahmen kalt / Jahr	1500 € je Monat
Nebenkostenvorauszahlung / Jahr	560 € je Monat
Mieteinnahmen warm / Jahr	2060 € je Monat
Vermietet seit	2023,2025,2026
Vermietet bis	Unbeschränkt

Mietaufstellung

Mieter	Einheit	Größe (m²)	Lage	Kaltmiete /Monat	NK/Monat
Mieter 1	1	52 m2	KG	xxx €	xxx €
Mieter 2	1	87 m2	EG	xxx €	xxx €
Mieter 3	1	81 m2	OG	xxx €	xxx €
Durchschn. Gesamt				**6,50 €/m2 €**	**2,50 €/m2**

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Dämmung Aussenwand (Ostseite)	2019
Gasleitungen modernisiert	2017
Ausbau Kellergeschoss (Wohnung)	2017
Bad im Erdgeschoss	2005
Fenster ausgetauscht kontinuierlich	1991 bis Heute
Aussenbereich /Garten	11.2021-02.2022
Dämmung Aussenwand (Westseite)	Geplant
2 zus. Einstellplätze	06.2021
EG alle Türen ausgetauscht	04.2022
Gas Brennwerttherme	09.2023
2 Velux-Fenster im OG erneuert Wohnungstür erneuert	In 2024
Kellersanierung durchgeführt	In 2024
Heizkörper im EG erneuert und Nische gedämmt	In 2024
Bad im EG sanieren	In 2027 Geplant
Haustür erneuern	In 2028 geplant
Bad im OG saniert	In 2027 geplant
Fußboden im OG erneuert	

Nebenkostenaufstellung

(unverbindlich für 4-5-Personenhaushalt ab 2027)

Nebenkosten gesamt/Monat	**Ca. 610 €**
Heizkosten/Monat	Ca. 300 €
Stromkosten/Monat	Ca. 100 €
Wasserkosten/Monat	Ca. 25 €
Grundsteuer & Niederschlagswasser/Monat	Ca. 45 €
Versicherung/Monat	Ca. 50 €
Müll & Straßenreinigung	Ca. 20 €
Sonstiges (Gärtner,Reinigung)	Ca. 70 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	2036
End-Energieverbrauch/-bedarf	162,4 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	A/B/C/D/E/F/G/H
Wesentlicher Energieträger	Gas

Kontakt & Bieterverfahren



Ansprechpartner	Frank Nothdurft
Telefon bzw. E-Mail-Adresse:	0155/62769026 und FRANKNOTHDURFT@WEB.DE
Erreichbarkeit	Mo.-Fr. per Tel. ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Um vorherige rechtzeitige Terminabsprache wird gebeten, da es sich um ein Mietshaus handelt.
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicke ich gerne auf persönliche Nachfrage zu.

Der Verkauf erfolgt nach dem kostenlosen privaten **Bieterverfahren**. Das bedeutet dass die Interessenten in einem bestimmten Zeitraum auf einer vorher benannten Plattform nach der Besichtigung ein Gebot für die Immobilie abgeben können.

Der **Verkäufer** entscheidet ob und wenn ja, wer den Zuschlag erhält. Der **Interessent** entscheidet abschließend ob er das abgegebene Gebot aufrechterhält, wenn er den Zuschlag bekommt .

Der Kaufvertrag kommt zustande wenn sich beide Parteien einig geworden sind und die notarielle Beurkundung stattgefunden hat.