



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

Modernes und Neuwertiges Einfamilienhaus in Wallenhorst

[telscher-immobilien.de](https://www.telscher-immobilien.de)

Matthias Telscher | Immobilienmakler | Natruper Str. 18a | 49076 Osnabrück
Telefon 0541.8 42 19 | info@telscher-immobilien.de | www.telscher-immobilien.de

Wohnfläche:	ca. 184 m ²
Grundstück:	615 m ² Eigentumsgrundstück
Heizung:	Gasheizung, Fußbodenheizung im gesamten Haus
Baujahr:	2013
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung und elektrischen Jalousien
Garage:	Doppelgarage mit angrenzenden Motorradraum und direktem Zugang ins Haus ; 1 weiterer Stellplatz direkt vor dem Haus
Extras:	Hochwertige Einbauküche von Häcker mit Miele Geräten; in den Boden eingelassene Strahler um das gesamte Grundstück
Energieausweis:	80,9 kWh/(m ² .a)
Kaufpreis:	719.000,- €
Übergabe:	4. Quartal 2025

Lage:

Die Ihnen angebotene Immobilie gehört zu den Objekten, die nur selten zum Verkauf stehen. Sie liegt in einer beliebten Lage von Wallenhorst. Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität.

Grundstück:

Das 615 m² große Eigentumsgrundstück ist ideal ausgerichtet, so dass Sie den ganzen Tag die Sonne im Garten genießen können. Eine große Terrasse und ein pflegeleichter nicht einsehbarer Garten bietet viel Platz für schöne Stunden im Freien. Um das gesamte Grundstück wurden in den Boden eingelassene Lichtstrahler verbaut, die das Haus im Dunkeln erstrahlen lassen und ein echtes Highlight dieser Immobilie sind.

Objekt:

Das im Jahr 2013 in Massivbauweise errichtete Haus lässt optisch und technisch keine Wünsche offen. Durch die offene Raumgestaltung und die Bodentiefen Fenster entsteht eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohn-/Essbereich oder der Küche haben Sie die Möglichkeit in den schönen Garten zu gelangen. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus versteht sich von selbst. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume und ein luxuriöses Badezimmer. Das Badezimmer verfügt über 2 Waschtische mit Unterschränken, eine große Badewanne sowie eine großzügige ebenerdige Dusche. Von der Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und angrenzenden Motorradraum kommen Sie trockenen Fußes in das Haus. Eine exklusive Einbauküche von Häcker mit modernsten Miele Elektrogeräten rundet dieses Angebot ab .

Die Käufer-Provision beträgt 2,38% vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen im Exposé stammen vom Eigentümer und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen.

















