



IHR PERSÖNLICHES EXPOSÉ

Freistehendes Wohnhaus in
attraktiver und begehrter Lage von
Osnabrück / Westerberg

telscher-immobilien.de

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

<i>Wohnfläche:</i>	ca. 191 m ²
<i>Grundstück:</i>	584 m ² Eigentumsgrundstück
<i>Heizung:</i>	Ölheizung
<i>Baujahr:</i>	1964
<i>Fenster:</i>	<i>Kunststofffenster mit Doppelverglasung</i>
<i>Garage:</i>	<i>2 x Garagen</i>
<i>Energieausweis:</i>	<i>in Bearbeitung</i>
<i>Kaufpreis:</i>	750.000,- €
<i>Übergabe:</i>	<i>nach Absprache</i>

Lage:

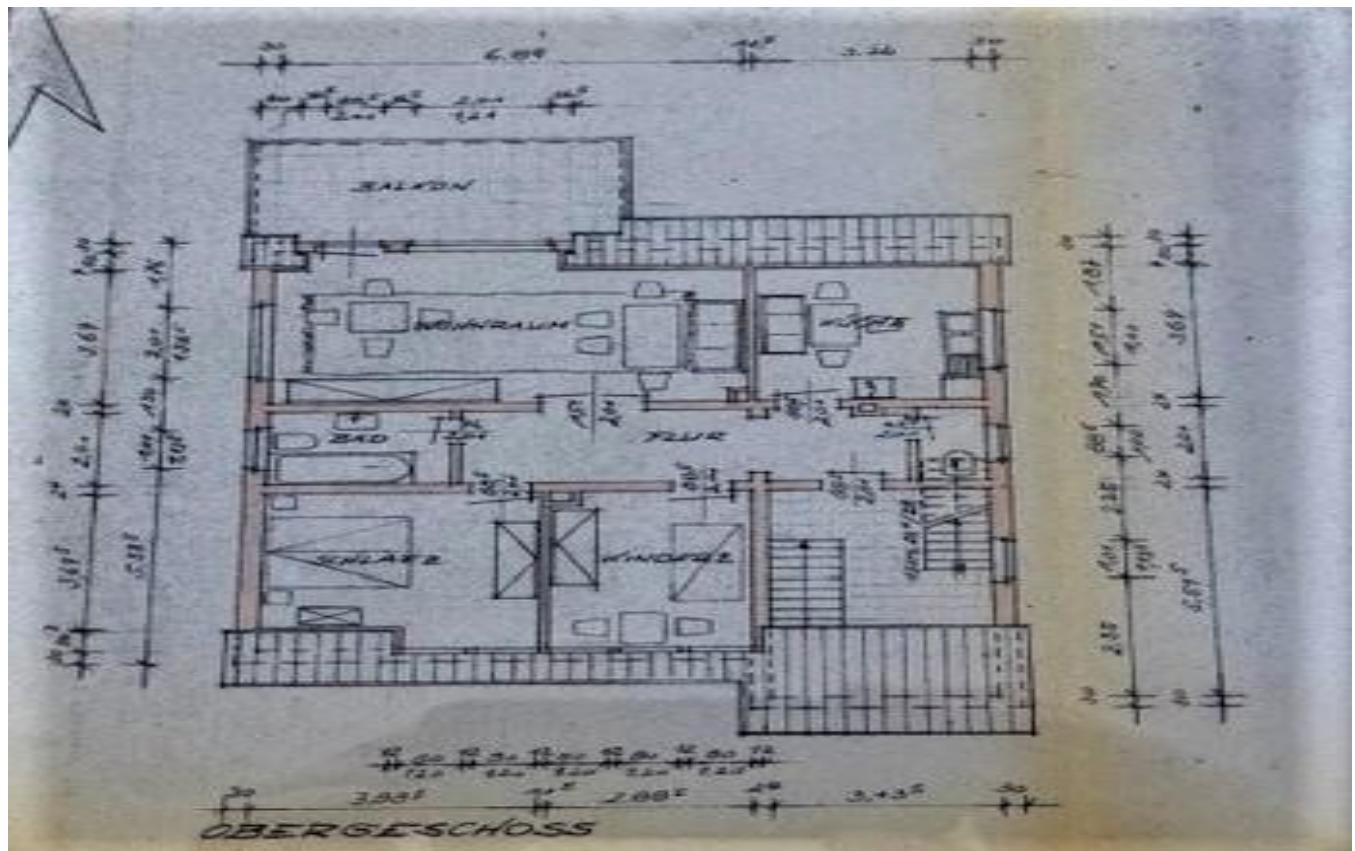
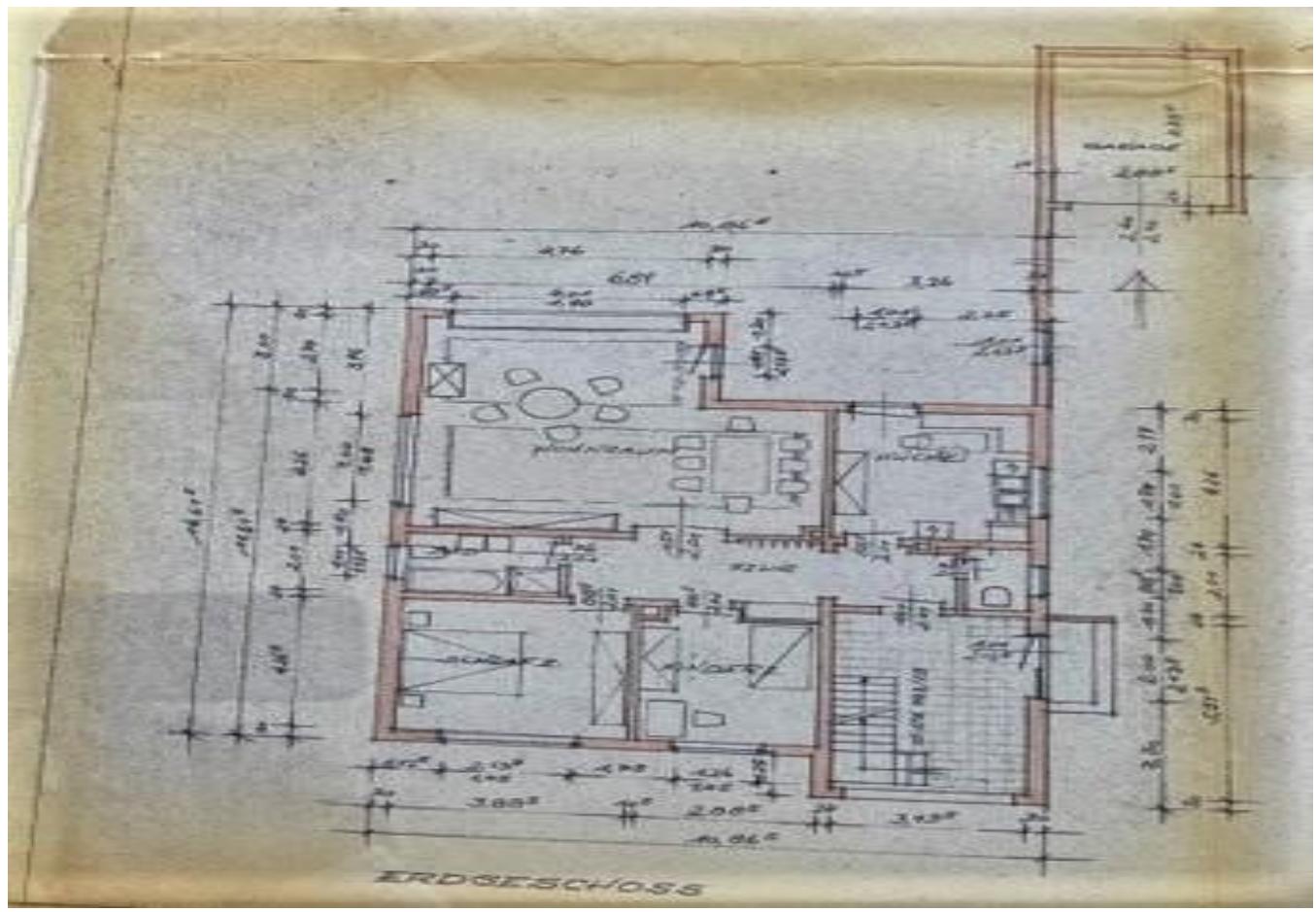
Die Ihnen angebotene Immobilie gehört zu den Objekten, die nur selten zum Verkauf stehen. Sie liegt in einer beliebten und sehr begehrten Lage von Osnabrück / Westerberg. Kindergarten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität.

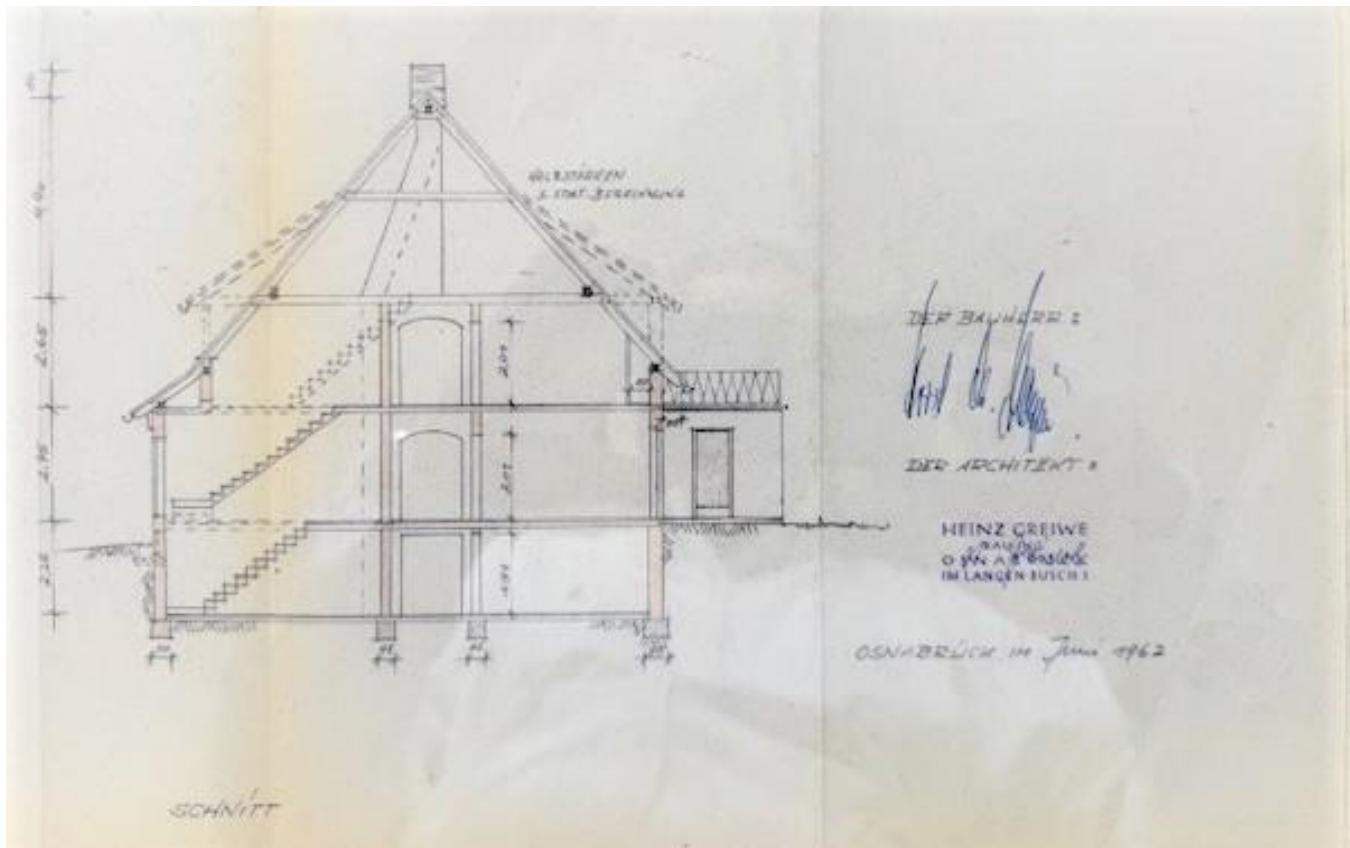
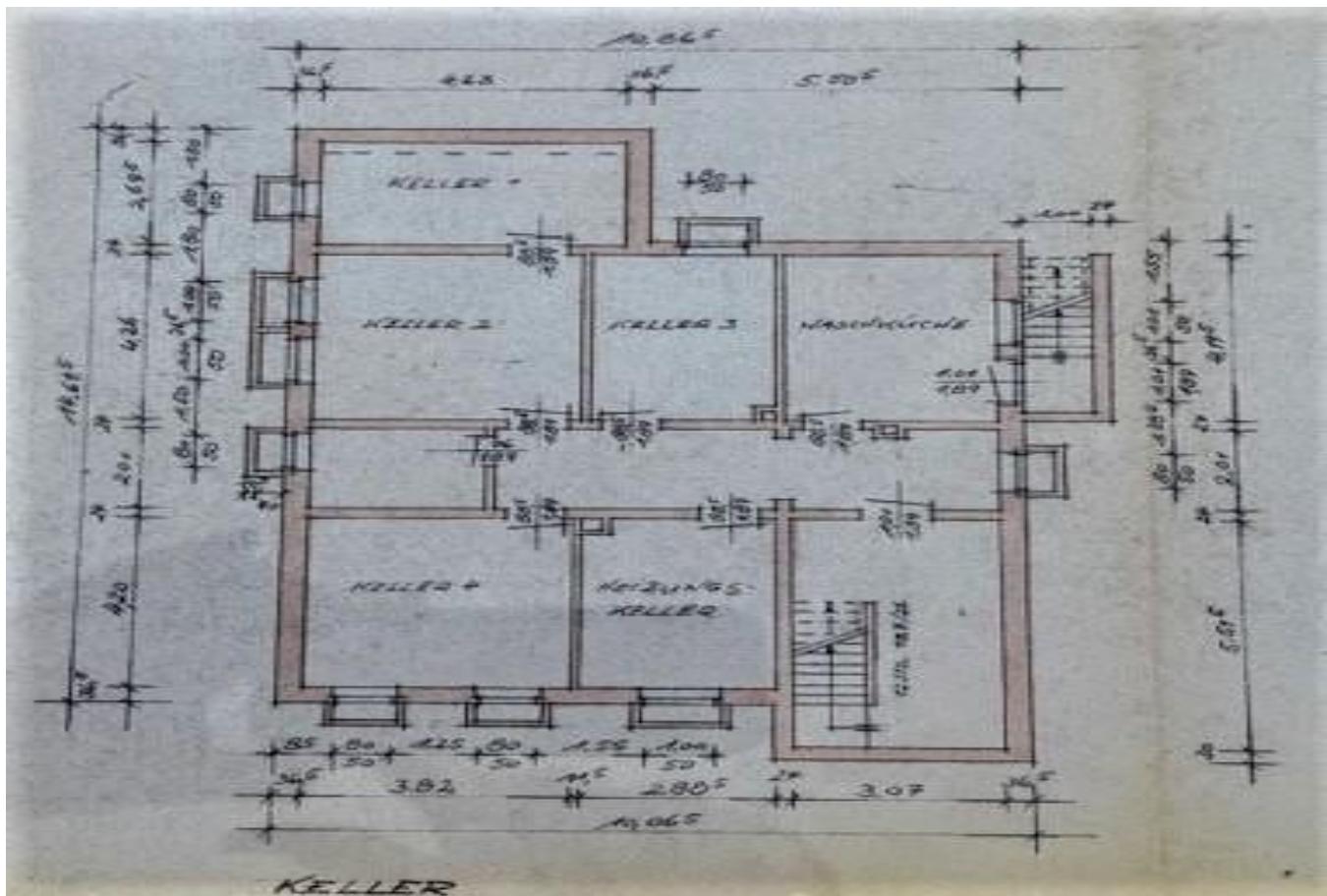
Objekt:

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Weitblick, Ideen und Anspruch. Auf einem gewachsenen Grundstück, umgeben von Grün, liegt dieses freistehende Wohnhaus, das durch seine ruhige und geschätzte Lage besonders attraktiv ist.

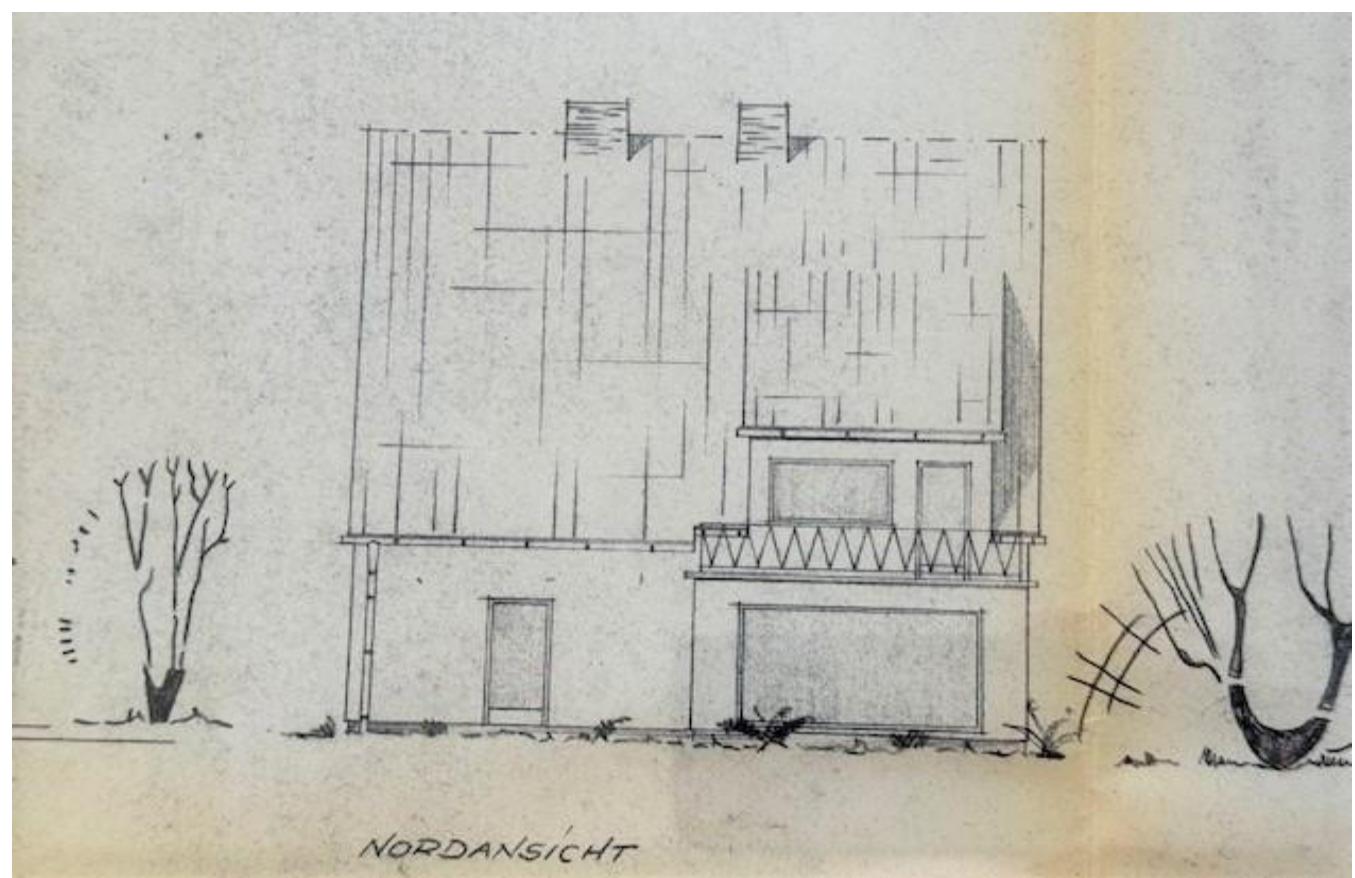
Das Haus präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dem Käufer damit zwei realistische Wege. Eine umfassende Modernisierung, um den bestehenden Charme mit zeitgemäßer Technik und Raumkonzepten neu zu beleben – oder ein Abriss mit anschließendem Neubau, der individuelle Architekturräume auf diesem besonderen Grundstück möglich macht. Mit der richtigen Vision kann hier ein Zuhause entstehen, das sowohl architektonisch als auch atmosphärisch Maßstäbe setzt. Ob großzügiges Familiendomizil, elegantes Neubauprojekt oder modernes Refugium für die nächste Lebensphase. Der Standort lässt verschiedenste Konzepte zu.

Die Käufer-Provision beträgt 2,98% vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisioenpflichtigen 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.

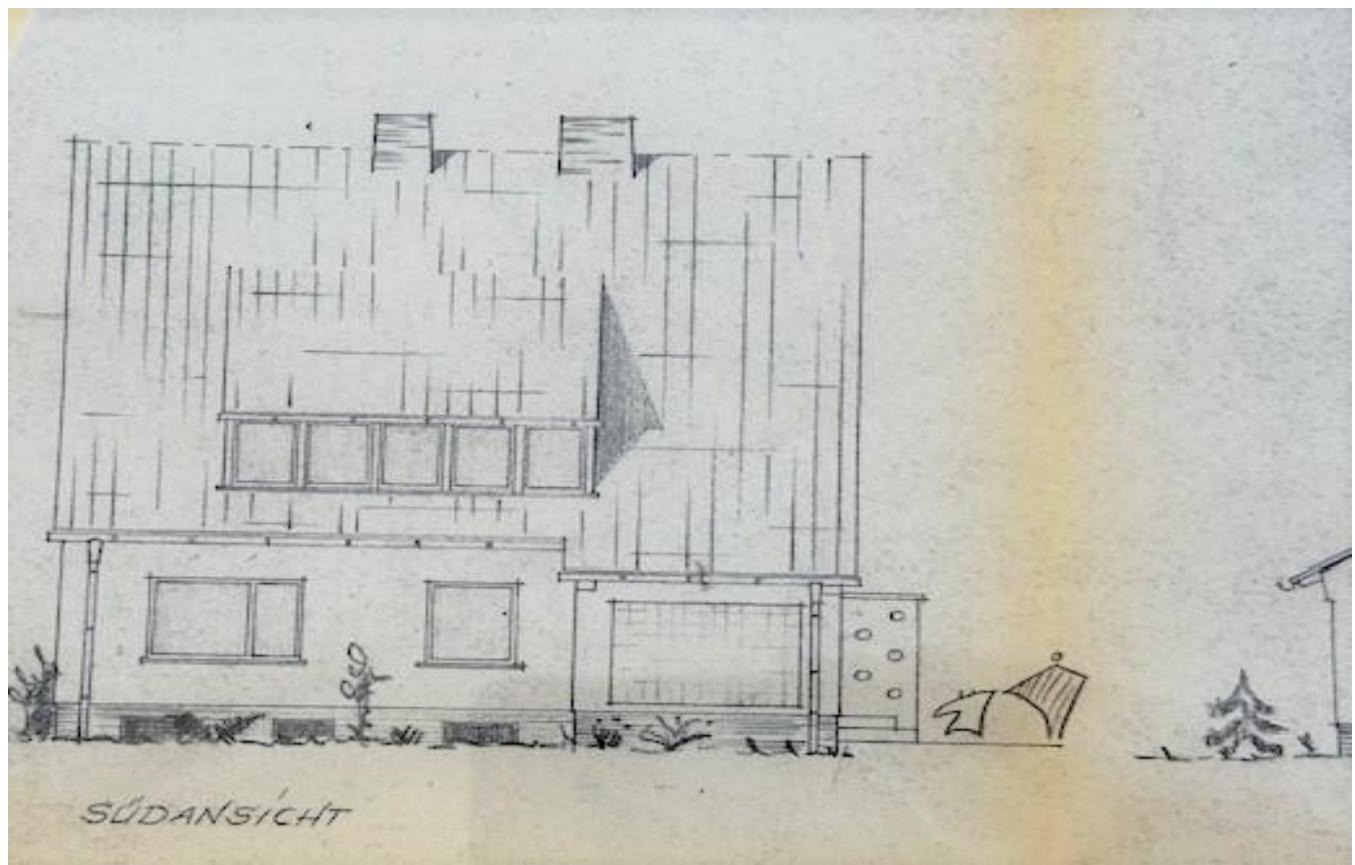
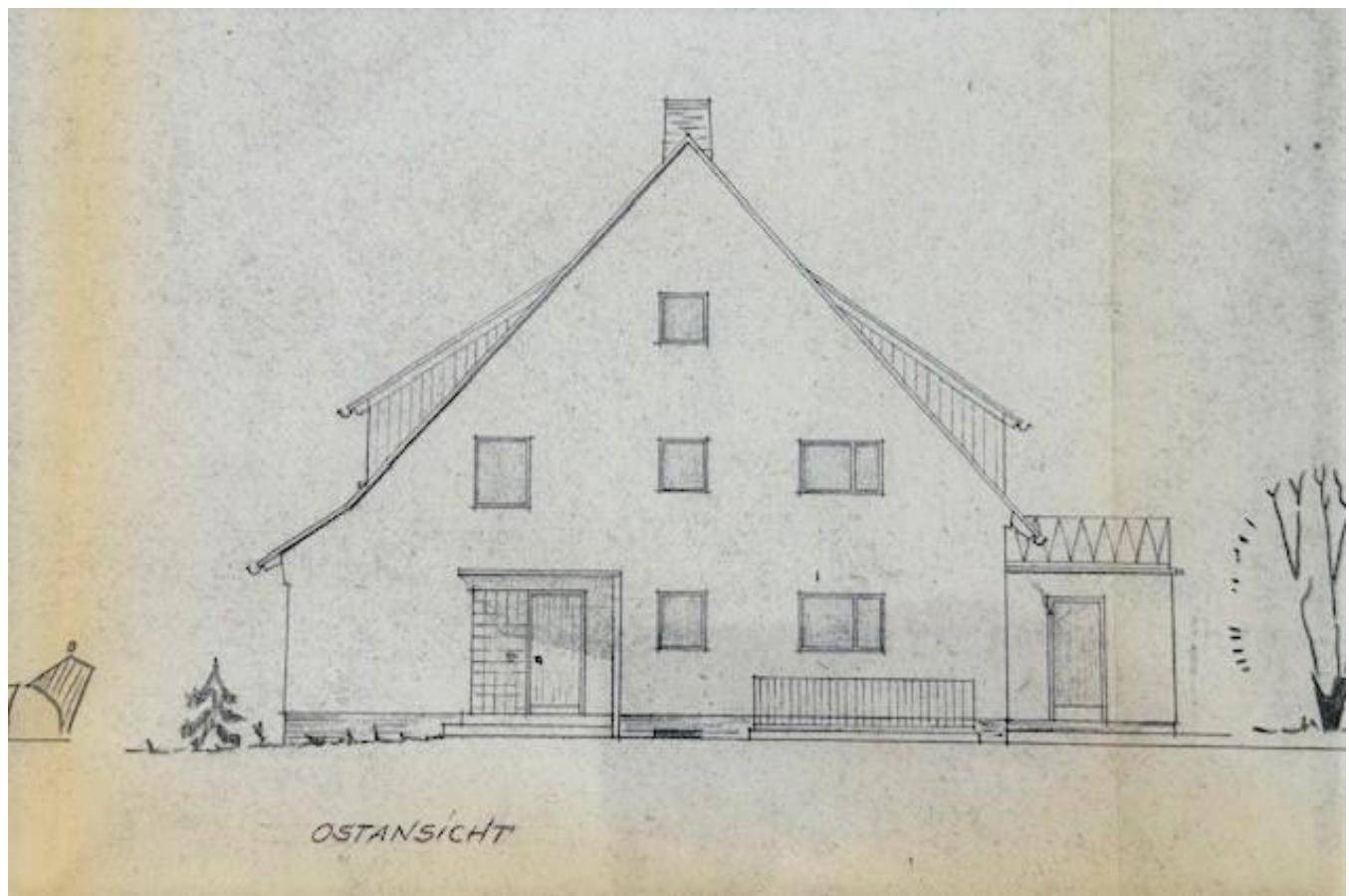




TELSCHER IMMOBILIEN



TELSCHER IMMOBILIEN



TELSCHER IMMOBILIEN

Webaflächenberechnung für ein Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung
... für Herrn Horst Heyne, Osnabrück, Bielefeldstr. 30a

Obengeschoss:

Wohnzimmer	6,89	x	3,40	=	23,43
	3,70	x	0,86	=	3,18
Bad	2,65 ⁵	x	2,01	=	5,29
Schlafzimmer	4,26 ⁵	x	3,89 ⁵	=	16,60
Kinderzimmer	4,26 ⁵	x	2,89 ⁵	=	12,32
Schornstein	./.	x	0,45	=	---
Flur	4,14	x	2,01	=	8,30
	2,01	x	2,01	=	4,04
Schornsteinvorlage	./.	x	0,20	=	---
W. C.	1,01	x	2,01	=	2,03
Küche	3,26 x 0,86	x	3,40	=	11,08
	2			=	1,40
Speiseschrank	./.	x	0,55	=	---
Balkon	5,36 x 0,90	x		=	4,82

Ergeschoss:

Wohnzimmer	6,89	x	4,26	=	29,40
	4,76	x	3,00	=	14,28
Bad	2,65 ⁵	x	2,01	=	5,29
Schlafzimmer	4,26 ⁵	x	3,89 ⁵	=	16,60
Kinderzimmer	4,26 ⁵	x	2,89 ⁵	=	12,32
	0,45	x	0,45	=	---
Flur	4,14	x	2,01	=	8,30
	2,01	x	2,01	=	4,04
	0,86	x	0,20	=	---
W. C.	1,01	x	2,01	=	2,03
Küche	3,26	x	4,26	=	13,80
Speiseschrank	./.	x	0,55	=	---
				=	0,30
				=	197,84
				=	1,32
				=	196,52
				=	5,90
./. 5% für Putz				

HEINZ GREIWE
BAUING
O. IN Osnabrück
IN LANGENBOSCH

192,62 m² - Schallfläche.

TELSCHER IMMOBILIEN

Uebanter Raum nach P.T.N. 272
für ein Wohnhaus für Herrn H. H. G. v. a. Osnabrück, Wilhelmstraße:

<u>Keller- u. Erdgeschoss</u>	11,61 ⁵	10,86 ⁵	126,20	5,00	631,00
	3,73 ⁵	1,25	4,67	5,00	23,35
	5,36	3,00	15,08	5,00	80,40
<u>Dachgeschoss</u>	10,81 ⁵	1,20	12,98	10,86 ⁵	141,03
<u>10,815 : 9,00</u>	9,91	1,45	14,37	10,86 ⁵	156,13
<u>1,25 : 1,20</u>	1,07	0,80	0,86	3,73 ⁵	0,93
<u>2 : 2</u>			3,50	5,15	17,00
<u>1/ . (2,00 . 1,20) . 2/ 3</u>	1,60	0,30	1,28	7,30	9,34
<u>4,40 : 1,50</u>			3,45	3,70	12,77
<u>2,00 : 1,20</u>					
<u>4,60 : 1,50</u>					
<u>Dachboden</u> <u>9,00 : 4,90</u>			7,35	10,86 ⁵	79,36
					1.151,81 1,98
					1,98
					1.149,83

HEINZ GREIWE
BAUING
OSNABRÜCK
IM LAND NRW